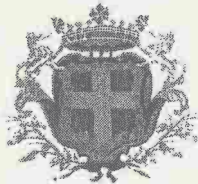


COPIA



CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 352 / 2011

Uff. URBAN

**OGGETTO: LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448, ART. 31, COMMI DAL 45 AL 48.
LOTTO 30 DEL PEEP DI BORGATA MAIOLE SITO IN STRADA DEL
PESCO N. 37. APPROVAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER
LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA GIA'
CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLO SCHEMA DI ATTO
PER LA SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE VIGENTE**

L'anno 2011 il giorno 18 del mese di Novembre alle ore 11:40 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 NICOLÒ	Assessore
FISSORE ELENA	Assessore
GIACOMELLI GLAUCO	Assessore
IOZZINO RAFFAELE	Assessore
MALTESE FRANCESCO	Assessore
RAMPANTI ROSARIO	Assessore

Sono assenti i signori:

CORIANI NICOLÒ

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PAVIA FAUSTO

OGGETTO : LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448, ART. 31, COMMI DAL 45 AL 48.

LOTTO 30 DEL PEEP DI BORGATA MAIOLE SITO IN STRADA DEL PESCO N. 37. APPROVAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLO SCHEMA DI ATTO PER LA SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE VIGENTE .

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. Con la suddetta deliberazione è stato altresì stabilito di rendere noto le linee di indirizzo adottate dall'Amministrazione Comunale in ordine all'applicazione della L. n. 448/98 mediante apposito avviso da pubblicare sui maggiori quotidiani ;
- Con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19 Gennaio 2010 è stato stabilito che si sarebbe dato corso al procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà 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 interessate 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. La pubblicazione del suddetto bando è stata resa nota mediante manifesti murali ed inserzione di avviso sui quotidiani *La Repubblica*, *Il Corriere di Moncalieri* ed *Il Mercoledì* ;
- il suddetto bando è stato trasmesso in data 17.02.2010 agli amministratori dei condomini che ricadono nelle aree PEEP Testona-Maiole-Santa Maria;
- nei termini indicati nel predetto bando, e precisamente dal 19.02.2010 al 20.05.2010, sono pervenute n. 45 domande di adesione, 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;
- Con Deliberazione n. 71 del 10.03.2011 la Giunta Comunale ha approvato 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 di cui alla D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008. Con la suddetta 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 ;

Considerato che, in applicazione di quanto stabilito dalla D.C.S. n. 1 del 19 Gennaio 2010 e dal bando pubblico di cui sopra, il procedimento volto alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà prosegue in base all'ordine di inserimento nel predetto elenco delle istanze di adesione trasmesse dai cittadini interessati ;

Atteso che con specifiche deliberazioni della Giunta comunale sono stati approvati i valori di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativi a sei domande collettive inserite nel predetto elenco;

Atteso che l'istanza collettiva presentata dallo studio di amministrazione Il Centro s.n.c. di Borella V. & Massa-Trucat M. in data 31.03.2010 prot. N. 17138 in nome e per conto di 40 proprietari del condominio di Strada del Pesco n. 37 , lotto 30 del PEEP Maiole, equivalenti a 50 unità immobiliari su complessive 50 unità immobiliari (24 alloggi e 26 autorimesse) , risulta essere la decima domanda collettiva inserita nel predetto elenco ;

Vista la nota prot. N. 41773 del 14.09.2011 trasmessa allo studio Il Centro s.n.c. di Borella V. & Massa-Trucat M. , in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di Strada del Pesco n. 37, con la quale il Settore Urbanistica ha sospeso il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà stante le incongruenze riscontrate tra la superficie risultante al Catasto Terreni rispetto alla superficie a suo tempo assegnata in diritto di superficie per la realizzazione del lotto 30 ;

Vista e richiamata la nota del 12.10.2011 prot. N. 46773 con la quale il geom. M. Sacino, in qualità di tecnico incaricato dal condominio di Strada del Pesco n. 37, comunica che, a seguito del tipo-mappale depositato in data 11.10.2011 prot. N. 2011/700755 ed approvato dall'Agenzia del Territorio – Catasto Terreni in data 11.10.2011 prot. N. TO0700755, attualmente il lotto 30 di Strada del Pesco n. 37 è identificato in Catasto Terreni con il mappale n. 683 di mq. 2.870;

Vista e richiamata la Convenzione edilizia rogito notaio Renata PINI rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982, registrata a Torino il 24.05.1982 al n. 12044/9630, stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli e Pulcher Spa per la concessione del diritto di superficie su un'area di complessivi mq. 19.311 per la realizzazione dei lotti 23-29-30-31-32 del PEEP di Maiole-Testona per complessivi 108 alloggi e 114 autorimesse;

Preso atto che con la suddetta Convenzione edilizia si stabiliva quanto segue :

- L'area assegnata in diritto di superficie alla Società Zoppoli & Pulcher Spa per l'attuazione dei lotti 29-30-31-32 era identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li nn. 681, 683, 684, 277, 278, 693, 694, 695, 696 e 697 del F. n. 20, per complessivi mq. 15.290 (cfr art. 1). In particolare dagli Allegati "I" ed "E" della predetta convenzione si desume che l'area assegnata in diritto di superficie per l'attuazione del lotto 30 era di massima individuata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li nn. 683, 693 e 695 del F. n. 20 di complessivi mq. 2.943 circa (cfr art. 1) ;
- il corrispettivo a carico della Società Zoppoli & Pulcher Spa per la cessione del diritto di superficie sulle predette aree veniva commisurato in complessivi € 43.272,89 (£ 83.788.000), corrispondente al costo presunto di acquisizione delle aree, stimato in £/mq 4.000, e che tale corrispettivo sarebbe stato adeguato in relazione alle maggiori somme che il Comune avrebbe sostenuto per l'espropriazione delle aree assegnate (cfr art. 3) ;

- la Società Zoppoli & Pulcher Spa veniva autorizzata ad edificare i lotti nn. 29, 30, 31, 32 e 23 del PEEP Maiole-Testona per complessivi 108 alloggi e 114 autorimesse, corrispondenti a mc. 45.278;

Preso atto che, in relazione a quanto stabilito dall'art. 3 della suddetta convenzione edilizia, il Comune di Moncalieri aveva determinato e richiesto con note inviate a tutti i proprietari del Lotto 30 nel mese di Aprile 1992 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive € 96.445,83 (£ 186.745.160) ;

Rilevato che, a seguito di approfondite ricerche d'archivio al fine di procedere con la decuncia alla Corte dei Conti in data 6.10.2008, il Settore Pianificazione Urbanistica aveva quantificato in complessive € 30.642,34 (£ 59.331.948) le somme effettivamente incassate rispetto a quanto richiesto ;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale, a seguito di prescrizione dei termini (artt. 2934-2963 C.C.), non è riuscita a recuperare i maggiori oneri espropriativi derivanti da contenziosi e/o da atti transattivi tra cui le somme sopra evidenziate afferente il lotto 30 di Strada del Pesco n. 37 . In merito a quanto accaduto, l'Amministrazione Comunale, con nota del 6.10.2008 prot. N. 48704, ha trasmesso alla Corte dei Conti denuncia per presunto danno all'erario comunale per mancato recupero del conguaglio dei maggiori oneri espropriativi previsto nelle convenzioni edilizie relative gli interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati sulle aree PEEP di Testona-Maiole e Santa Maria . In merito alla suddetta denuncia la Corte dei Conti con nota del 7.10.2009 prot. N. V2009/00730 ha comunicato l'archiviazione del procedimento;

Rilevato che l'area concessa in diritto di superficie alla Società Zoppoli & Pulcher Spa per la realizzazione del Lotto 30 è attualmente identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri con il solo mapp.le n. 683 del F. n. 20 di complessivi mq. 2.870;

Atteso altresì che dagli allegati alla Concessione Edilizia n. 17 del 01.02.1982 rilasciata dal Comune di Moncalieri alla Soc. Zoppoli Pulcher Spa per l'attuazione dei programmi costruttivi sui lotti 29-30-31-32, risulta che la volumetria del lotto 30 è pari a mc. 6.918, come indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011;

Considerato che il punto 2) del dispositivo della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 stabilisce che i valori di esproprio approvati con la suddetta deliberazione per ogni singolo lotto edilizio ricadente nei PEEP Testona-Maiole – Santa Maria da applicarsi nel calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà potranno essere aggiornati in sede di approvazione dello schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dell'effettiva superficie ceduta in diritto di superficie e degli effettivi volumi edificati risultanti dai titoli abilitativi depositati agli atti del Comune;

Rilevato che, come documentato nel Prospetto di calcolo redatto dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovuto dal lotto 30 del PEEP di Maiole-Testona sito in Strada del Pesco n. 37 è pari a complessivi € 227.556,76, al netto degli oneri di concessione afferenti il costo dell'area versati in sede di convenzionamento e dei maggiori oneri espropriativi effettivamente versati a titolo di conguaglio, rivalutati secondo gli indici ISTAT . Il suddetto corrispettivo è stato determinato sulla base della superficie ceduta in diritto di superficie con la convenzione edilizia di cui sopra e dell'effettivo volume edificato, applicando quanto disposto dall'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, sulla scorta dei criteri stabiliti con D.C.S. n. 1 del 19.01.2010 e successiva D.G.C. n. 71 del 10.03.2011. Il suddetto importo dovrà essere ripartito ad ogni singolo proprietario che ha sottoscritto la domanda di adesione del 14.09.2011 prot. N. 41773, in base alla corrispondente quota di proprietà nonché in base alle quote millesimali trasmesse dallo studio Il Centro s.n.c. di Borella V. & Massa-Trucat M. , in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di Strada del Pesco n. 37, in allegato alla suddetta domanda ;

Considerato che le somme afferenti il conguaglio dei maggiori oneri espropriativi di cui all'art. 3 della suddetta convenzione edilizia non riscossi dall'Amministrazione Comunale nei termini prescrizionali saranno recuperate a seguito della cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dell'importo sopra determinato che comprende anche le somme dovute a titolo di conguaglio dei maggiori oneri espropriativi, quale componente costitutiva del negozio di cessione in conformità a quanto disposto dal punto 3) del dispositivo della D.C.S. n. 1 del 19.01.20010;

A seguito dell'approvazione della presente deliberazione, il Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune determinerà e comunicherà gli importi dovuti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per ogni singolo proprietario sottoscrittore della domanda di adesione pervenuta in data 14.09.2011 prot. N. 41773, unitamente allo schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà specifico per il programma costruttivo realizzato sul lotto 30 di Strada del Pesco n. 37. Nella medesima comunicazione, l'Amministrazione Comunale stabilirà la data ed il luogo per la stipula della nuova convenzione edilizia.

A seguito della suddetta comunicazione, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della medesima, i sottoscrittori della domanda collettiva in esame dovranno comunicare al Comune se intendono:

- accettare la proposta formulata dal Comune, rinnovando l'impegno a versare in un'unica soluzione l'importo proposto dal Comune;
- rateizzare l'importo proposto dal Comune (le istanze dei proprietari che si troveranno nella suddetta ipotesi non parteciperanno alla stipula dell'atto collettivo e potranno richiedere la fissazione di una nuova data per la stipula solo successivamente al versamento dell'ultima rata);
- rinunciare alla sostituzione della convenzione edilizia originaria (in tal caso la rinuncia comporta l'esclusione dalla partecipazione al bando in oggetto e potranno ripresentare una nuova domanda solo a seguito della riapertura dei termini che sarà stabilito con provvedimento della Giunta Comunale).

La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa comunque come rinuncia da parte del proprietario ed il procedimento sarà considerato concluso nei suoi confronti e pertanto archiviato.

A seguito dell'eventuale rinuncia dei proprietari che non intendono più aderire alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o che intendono rateizzare, si procederà alla stipula della nuova convenzione edilizia solo nei confronti dei proprietari sottoscrittori della domanda collettiva iniziale che hanno rinnovato l'impegno a versare in un'unica soluzione l'importo proposto dal Comune.

Come stabilito al punto 5) della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, al momento della stipula della nuova convenzione edilizia potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva presentata il 14.09.2011 prot. N. 41773. In tal caso, gli interessati dovranno formalizzare al Comune ed al Notaio designato l'adesione alla trasformazione con l'impegno a versare in un'unica soluzione l'importo proposto dal Comune 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;

Ritenuto opportuno procedere con l'approvazione del corrispettivo dovuto dai condomini del Lotto 30 di Strada del Pesco n. 37 del PEEP Testona-Maiole - per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché con l'approvazione dello specifico schema di atto per la sostituzione della convenzione originaria;

Tutto ciò premesso,

Vista la legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i., l'art. 31 della Legge n. 448/98, l'art. 37 del DPR n. 327/01 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 il Prospetto di calcolo redatto dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
2. Di dare atto che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà complessivamente dovuto dal Lotto 30 ammonta ad € 227.556,76;
3. Di dare atto che il corrispettivo di cui al punto 1) della presente deliberazione è stato determinato sulla base della superficie ceduta in diritto di superficie con la convenzione edilizia di cui in premessa e dell'effettivo volume edificato, applicando quanto disposto dall'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, sulla scorta dei criteri stabiliti con D.C.S. n. 1 del 19.01.2010 e successiva D.G.C. n. 71 del 10.03.2011;
4. Di dare atto che il corrispettivo di cui al punto 1) della presente deliberazione sarà ripartito ad ogni singolo proprietario che ha sottoscritto la domanda di adesione del 14.09.2011 prot. N. 41773, in base alla corrispondente quota di proprietà nonché in base alle quote millesimali trasmesse dall'Amministratore pro-tempore dei predetti condomini in allegato alla suddetta domanda;
5. Di dare atto che, come stabilito al punto 6) del dispositivo della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, l'attualizzazione ISTAT dei valori di esproprio e degli oneri di concessione effettivamente versati come riportati nel Prospetto di cui al punto 1) della presente deliberazione, resterà invariata fino al mese di stipula dell'atto di cessione afferente il lotto 30 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 della presente deliberazione fino al mese di stipula dell'atto di cessione dell'area ;
6. Di dare atto che, in relazione al conguaglio dei maggiori oneri espropriativi di cui all'art. 3 della suddetta convenzione edilizia non riscossi dall'Amministrazione Comunale nei termini prescrizionali, le suddette somme saranno recuperate a seguito della cessione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dell'importo determinato al precedente punto 2 della presente deliberazione che comprende anche le somme dovute a titolo di conguaglio dei maggiori oneri espropriativi, quale componente costitutiva del negozio di cessione in conformità a quanto disposto dal punto 3) del dispositivo della D.C.S. n. 1 del 19.01.2010;
7. Di approvare lo Schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", relativo al programma costruttivo realizzato dalla Società Zoppoli & Pulcher Spa sul Lotto 30 di Strada del Pesco n. 37 in attuazione del PEEP Testona-Maiole;
8. Di dare atto che, in relazione al Lotto 30, lo Schema di atto di cui al punto 7) della presente deliberazione sostituirà la vigente Convenzione edilizia rogito notaio Renata PINI rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982, registrata a Torino il 24.05.1982 al n. 12044/9630, da stipularsi ai sensi del citato art. 31 della L. n. 448/98, con i proprietari delle unità immobiliari interessate, previo versamento del corrispettivo dovuto;
9. Di dare atto che, in relazione al Lotto 30, con la nuova convenzione edilizia si procederà alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei mappali catastali indicati nella Convenzione edilizia rogito notaio Renata PINI rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982, registrata a Torino il 24.05.1982 al n. 12044/9630. Nel caso in cui dovessero essere rilevate discordanze tra lo stato dei luoghi ed i limiti catastali tali da dover comportare atti di cessione e/o riconfinamento delle proprietà, al fine di non pregiudicare il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i suddetti atti, se ritenuti necessari, potranno essere oggetto di specifici provvedimenti ;
10. Di dare atto che, come stabilito al punto 5) della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, al momento della stipula della nuova convenzione edilizia potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva presentata il 14.09.2011 prot. N. 41773. In

tal caso, gli interessati dovranno formalizzare al Comune ed al Notaio designato l'adesione alla trasformazione con l'impegno a versare in un'unica soluzione l'importo proposto dal Comune almeno 30 giorni prima della data fissata per la stipula della nuova convenzione. Le nuove adesioni non potranno comunque essere causa di differimento della data di stipula dell'atto di cessione;

11. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale di cui al punto 7) della presente deliberazione, autorizzando l'ufficiale rogante designato ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
12. Di dare atto che il prezzo di vendita di ogni singolo alloggio convenzionato, che dovrà essere riportato nella nuova convenzione edilizia, sarà determinato dal Settore Pianificazione Urbanistica applicando il metodo di calcolo indicato all'art. 4 dello schema di atto di cui al punto 8) della presente deliberazione;
13. Di dare atto che la somma di cui al punto 2) della presente deliberazione sarà introitata ai Capitoli di Bilancio n. 026130 ad oggetto: "(E,U) Trasformazione diritti di superficie in diritti di proprietà (v. Cap. 204800, 194210, 208110, 201430, 199410)" e n. 026140 ad oggetto: "(E-U) Trasformazione diritti di superficie in diritti di proprietà";
14. Di riservare a successiva determinazione dirigenziale l'accertamento in entrata relativo ai corrispettivi effettivamente versati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dai proprietari delle unità immobiliari ricadenti nel Lotto 30 Strada del Pesco n. 37;
15. Di dare atto che il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica è incaricato allo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
16. 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 Responsabile del Servizio Pianificazione
Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Visto
Il Dirigente del Settore Pianificazione
Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO


10/11/2011

ALLEGATO "A"

SETTORE URBANISTICA
CALCOLO ONERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL
LOTTO N° 30- Strada del Pesco 37

P.E.E.P. TESTONA - MAIOLE

CONVENZIONE DEL 03/05/1982 REP N° 7411 ATTO N° 1716 NOTAIO: RENATA PINI

DATI GENERALI LOTTO N. 30				
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE Foglio 20 nn. 683		(mq)		2.870
VOLUMETRIA		(mc)		6.918
NUMERO ALLOGGI		n.		24
NUMERO BOX		n.		26
(A) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI IN CONVENZIONE				
1a - SUPERFICIE ASSEGNATA		(mq)		2.870,00
2a - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI IL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE		(€)		6.431,22
3a-AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): MAGGIO 1982 - SETTEMBRE 2011				
	€ 6.431,22	x	3,383	(€) 21.756,82
(A) - TOTALE ONERI VERSATI PRO-QUOTA IN SEDE DI CONVENZIONE AGGIORNATI ISTAT				(€) 21.756,82
(B) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI A CONGUAGLIO				
TOTALE IMPORTO VERSATO NEL MESE DI GENNAIO 1993				€ 30.642,34
AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI):				
GENNAIO 1993 - SETTEMBRE 2011	€ 30.642,34	x	1,58	(€) 48.414,90
(B) - TOTALE ONERI VERSATI A CONGUAGLIO AGGIORNATI ISTAT				(€) 48.414,90
(C) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				
VALORE UNITARIO DI ESPROPRIO AGGIORNATO COME DA D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 (NOTA 1)		(€/mq)		167,21
AGGIORNAMENTO VALORE UNITARIO DI ESPROPRIO INDICE COSTO DELLA VITA (FOI) COME DA PUNTO 6) D.G.C. n. 71 del 10.03.2011:				
GIUGNO 2010 - SETTEMBRE 2011	€ 167,21	x	1,034	(€) 172,90
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO	172,90 €/mq	x	mq 2.870	(€) 496.214,13
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO x 60%	€ 496.214,13	x	60%	(€) 297.728,48
(C) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				(€) 297.728,48
(D) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE EFFETIVAMENTE VERSATI RIVALUTATI ISTAT (cfr A)				
FORMULA=[(60% VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO RIVALUTATO (C)) - (ONERI CONCESSORI RIVALUTATI (A) + ONERI A CONGUAGLIO (B))]				
	€ 297.728,48	-	€ 70.171,72	(€) 227.556,76
(D) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				(€) 227.556,76

NOTA 1 - ESTRATTO ALLEGATO "E" DELLA D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 AGGIORNATO COME DISPOSTO DAL PUNTO 2 DELLA MEDESIMA DELIBERAZIONE

AMBITO	LOTTO N. (A)	SUPERFICIE E DEL LOTTO MQ (B)	VOLUME EDIFICATO MC (C)	DENSITA' DEL LOTTO MC/MQ (C) / (B)	VALORE VENALE UNITARIO TERRENO €/MQ (D)	VALORE VENALE UNITARIO VOLUME EDIFICATO €/MC (D1)	COEFFICIENTE AREE (E)	COEFFICIENTE DENSITA' FONDIARIE ESISTENTI (F)	VALORE COMPLESSIVO ESPROPRIO € (G)= [40%(D)*(B)*(E)+ 60%(D1)*(C)*(E)*(F)] *75%	VALORE UNITARIO ESPROPRIO DEL TERRENO €/MQ (H) = (G) / (B)
MAIOLE	30	<u>2.870</u>	6.918	<u>2,41</u>	123,27	111,06	1,15	0,90	€ 479.897,61	167,21

LEGENDA :

(B) La superficie indicata nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 corrisponde alla superficie assegnata in sede di convenzione. A seguito del tipo mappale presentato in data 11.10.2011 la superficie del mappale Fg. 20 n. 683 risulta essere di mq 2.870. Pertanto si aggiorna il "valore superficie" del Lotto 30 indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 al valore di mq 2.870.

(C) Il volume riportato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 corrisponde al volume indicato dall'art. 9 delle N.T.A. del PEEP Testona-Maiole. Sono stati evidenziati in grassetto gli aggiornamenti apportati all'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011.

NOTA 2 - DETERMINAZIONE ONERI VERSATI IN CONVENZIONE AFFERENTI IL LOTTO 30

1A - Superficie complessiva assegnata in convenzione ai Lotti 29-30-31-32	mq	15.290
2A - Superficie catastale assegnata al Lotto 30	mq	2.870
3A - Oneri di concessione del diritto di superficie corrispondente al costo di acquisizione aree versati in convenzione per i Lotti 29-30-31-32	(€)	34.262,47
Determinazione oneri di concessione del diritto di superficie corrispondente al costo di acquisizione aree versati in convenzione afferenti al Lotto 30 LOTTO 30 = (3A / 1A) x 2A	(€)	6.431,22

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Visto
Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 NUMERO 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA EX LEGGE 18 APRILE 1962 NUMERO 167 OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 NUMERO 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 NUMERO 865.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ----- del mese di ----- dell'anno ----- in Moncalieri, in una sala ----- del Palazzo Comunale in piazza Vittorio Emanuele II senza numero civico, avanti me dottor ----, Notaio in -----, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti -----, senza l'assistenza dei testi per avervi i comparenti rinunciato fra loro d'accordo e con il mio consenso, sono comparsi i signori:

- -----, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del ----- con poteri di firma ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (Testo Unico sugli Enti Locali) ed all'uopo incaricato con ----- che in copia autentica rilasciata dalla CITTA' DI MONCALIERI allego al presente atto sotto la lettera "-----", in rappresentanza della "CITTA' DI MONCALIERI" con sede in Moncalieri (TO), piazza Vittorio Emanuele II codice fiscale 01577930017, ivi domiciliato per la carica, a quanto infra autorizzato ai sensi dello Statuto Comunale, e con deliberazione del Consiglio Comunale numero 73/2001 del 13 luglio 2011, così come modificata ed integrata dalla deliberazione del Commissario Straordinario numero 1 del 19 gennaio 2010, dalla deliberazione del Consiglio Comunale numero 71/2011 del 10 marzo 2011, e dalla deliberazione della Giunta Comunale numero ----- tutte divenute esecutive ai sensi di legge, che in copie autentiche rilasciate dalla CITTA' DI MONCALIERI, allego tutte al presente atto sotto le lettere -----;

- 1) Sig. ---- nato a ---- il giorno ----, residente a -----, codice fiscale: -----;
- 2) Sig.

della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi richiedono di far constare con questo atto di quanto segue:

PREMESSO

- che con la deliberazione numero 73 del 13 luglio 2001 il Consiglio Comunale, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 31, commi dal 45 al 48 della Legge 23 dicembre 1998, numero 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;
- che con la suddetta deliberazione è stato altresì stabilito di rendere noto le linee di indirizzo adottate dall'Amministrazione Comunale in ordine all'applicazione della Legge numero 448/98 mediante apposito avviso da pubblicare sui maggiori quotidiani;
- che con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario numero 1 del 19 gennaio 2010 è stato stabilito che si sarebbe dato corso al procedimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà 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 interessate 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;
- che in applicazione delle sopra citate deliberazioni, a partire dal 19 febbraio 2010 e per la durata di 90 (novanta) giorni consecutivi (fino al 20 maggio 2010) è stato pubblicato all'Albo Pretorio del 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;
- che nei termini indicati nel suddetto bando, lo studio di Amministrazione "Il Centro s.n.c. di Borella V. & Massa-Trucat M." , nella sua qualità di amministratore pro-tempore del condominio di Strada del Pesco n. 37, ha presentato domanda collettiva protocollo numero 17138 del 31.03.2010 in nome e per conto di numero 40 (quaranta) proprietari del condominio di Strada del Pesco n. 37 – Lotto 30 del P.E.E.P. Maiole-Testona, equivalenti a 50 (cinquanta) unità immobiliari su complessive 50 (cinquanta) unità immobiliari (24 alloggi e 26 autorimesse);
- che alla suddetta domanda collettiva sono state allegate tra l'altro le istanze dei seguenti signori:
 - sig. -----;
- che ai suddetti signori, sono attribuiti complessivi ----- millesimi di comproprietà, come

risulta dalla comunicazione pervenuta in data 31.03.2010 protocollo numero 17138 da parte dell'amministratore condominiale del fabbricato sito in Strada del Pesco n. 37 ;

- che con deliberazione numero 71 del 10 marzo 2011 la Giunta Comunale ha approvato la Relazione di Stima del Valore di Esproprio delle aree dei lotti assegnati in diritto di superficie interne ai P.E.E.P. Testona-Maiole-Santa Maria redatta dal Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Moncalieri datata 28 febbraio 2011 per la determinazione del valore di esproprio ex articolo 37 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 327/01 e sue modifiche e integrazioni, previsto all'articolo 31 comma 48 della Legge numero 448/98, stimato, come stabilito al punto 10 del dispositivo della Delibera del Consiglio Comunale numero 73 del 13 luglio 2001 ed al punto 2) del dispositivo della successiva Deliberazione del Commissario Straordinario numero 1 del 19 gennaio 2010, secondo i criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale numero 107 del 29 novembre 1999 successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Comunale numero 77 del 29 maggio 2008;

- che con la suddetta deliberazione sono stati determinati i valori complessivi delle indennità di esproprio per ogni singolo lotto edilizio ricadente nei P.E.E.P. Testona-Maiole-Santa Maria da applicare nel calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

- che con deliberazione della Giunta Comunale numero ----- del ----- è stato approvato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dovuto complessivamente dal Lotto 30 nonché lo schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, relativo al programma costruttivo realizzato dalla Società Zoppoli & Pulcher Spa in Strada del Pesco n. 37 (Lotto 30) in attuazione del P.E.E.P. Maiole-Testona;

- che a seguito della comunicazione del ----- inviata dal Comune di Moncalieri ai proprietari che hanno sottoscritto la domanda collettiva protocollo numero 17138 del 31.03.2010 , i seguenti signori ----- con note del ----- protocollo numeri -----, hanno presentato al Comune di Moncalieri le rispettive istanze per la cessione del diritto di proprietà pro - quota, ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 numero 448, dell'area oggetto di intervento del programma costruttivo realizzato dalla Società Zoppoli & Pulcher Spa sul Lotto 30 di Strada del Pesco n. 37 in attuazione del P.E.E.P. Maiole-Testona;

- che l'area (Lotto 30) oggetto di dette istanze, distinta nel catasto del Comune di Moncalieri al foglio 20 – mappale n. 683 della superficie complessiva di metri quadrati 2.870 (-----),

con le seguenti coerenze: ----- è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare di Borgata Testona-Maiole approvato, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 numero 167, con Delibera della Giunta Regionale numero 38-27825 in data 6 settembre 1983 e successive variazioni intervenute con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 213 in data 8 luglio 1988 e con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 210 in data 4 luglio 1989; - detta area fu concessa in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 numero 685, unitamente alle aree afferenti i Lotti 29 (-----), 31 (-----), 32 (-----) e 23 (-----) alla Società Zoppoli & Pulcher Spa ;

- che l'area fondiaria già concessa in diritto di superficie è pervenuta alla CITTA' DI MONCALIERI in forza dei seguenti titoli:

= Decreto di Espropriazione numero 5 del 28 novembre 1985 (foglio 20 - mappali 683, 693 e 695), registrato a Moncalieri il 5 maggio 1986 al n. 1102;

- atto di transazione rogito notai Roberto Barone e Patrizia Cauchi repertorio numero 4682 atti n. 1005 del 12 febbraio 1992, registrato a Rivoli il 25 febbraio 1992 al numero 530 tra il Comune di Moncalieri ed il signor Giovanni Bogiatto (foglio 20 - mappali nn. 683, 693 e 695);

- che con atto rogito notaio Renata Pini in data 3 maggio 1982 , registrato a Torino il 24 maggio 1982 al numero 12044/9630 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il ----- ai numeri ----- è stata stipulata tra il Comune di Moncalieri e la società "Impresa Ingg. Zoppoli e Pulcher Spa" con sede in -----, codice fiscale -----, convenzione edilizia per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni sulle aree di complessivi metri quadrati 19.311 (-----), distinte in Catasto Terreni Sezione Comune di Moncalieri al foglio 20 - mappali 681, 683, 684, 277, 278, 693, 694, 695, 696 e 697 ed al Foglio 43 - mappali 518, 521, 523, 525, 527, 528, 530 e 532, per la realizzazione dei Lotti 23 (-----), 29 (-----), 30 (-----), 31 (-----) e 32 (-----) del P.E.E.P. Maiole-Testona per complessivi 108 (-----) alloggi e 114 (-----) autorimesse. In particolare, l'area di metri quadrati 2.870 (-----) su cui insiste il Lotto 30 (trenta) è distinta in Catasto Terreni Sezione Comune di Moncalieri al foglio 20 - mappale n. 683;

- che in relazione a quanto stabilito dall'articolo 3 della suddetta convenzione edilizia, il Comune di Moncalieri aveva determinato e richiesto con note inviate a tutti i proprietari del lotto 30 nel mese di Aprile 1992 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive € 96.445,83 (-----);

- A seguito di approfondite ricerche d'archivio al fine di procedere con la Denuncia alla Corte dei Conti in data 6.10.2008, il Settore Pianificazione Urbanistica aveva quantificato in

complessive € 30.642,34 (-----) le somme effettivamente incassate rispetto a quanto richiesto;

- l'Amministrazione Comunale, a seguito di prescrizione dei termini (artt. 2934-2963 C.C.), non è riuscita a recuperare i maggiori oneri espropriativi derivanti da contenziosi e/o da atti transattivi tra cui le somme sopra evidenziate afferente il lotto 30 di Strada del Pesco n. 37. In merito a quanto accaduto, l'Amministrazione Comunale, con nota del 6.10.2008 prot. N. 48704, ha trasmesso alla Corte dei Conti denuncia per presunto danno all'erario comunale per mancato recupero del conguaglio dei maggiori oneri espropriativi previsto nelle convenzioni edilizie relative agli interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati sulle aree PEEP di Testona-Maiole e Santa Maria. In merito alla suddetta denuncia la Corte dei Conti con nota del 7.10.2009 prot. N. V2009/00730 ha comunicato l'archiviazione del procedimento;

- che sulla suddetta area sono stati edificati numero 24 (ventiquattro) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e numero 26 (ventisei) autorimesse ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabilite dalla citata convenzione;

- che l'area di pertinenza e sedime del condominio avente accesso da Strada del Pesco n. 37 è quella meglio colorata in giallo nell'estratto di mappa in scala 1:1500, che visto firmato dai componenti e da me notaio, allego al presente atto sotto la lettera "-----" ed è posta fra le coerenze: -----;

- ai signori ---- ---- in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ---- in data -----, repertorio numero ----, registrata a Torino - Atti Privati - il ---- al numero ---- trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino ----- ai numeri ---- sono state assegnate le unità immobiliari così descritte nella sopracitata scrittura:

= al ---- (-----) alloggio con accesso dalla scala ---- di -----, composto di -----, fra le coerenze: -----;

= al piano sotterraneo cantina, fra le coerenze: -----;

= al piano sotterraneo autorimessa privata, fra le coerenze: -----;

= al piano sotterraneo, altra autorimessa privata, fra le coerenze: -----;

il tutto distinto con la sigla ---- l'alloggio e la cantina e con i numeri ---- et ---- le autorimesse nel regolamento di condominio di cui infra e censito al Catasto Urbano di detto Comune, come segue:

Foglio --- - numero --- - subalterno --- - strada del --- - piano --- - scala ---- - zona censuaria --- - categoria ---- - classe --- - vani --- - rendita euro ----;

Foglio ---- - numero ---- - subalterno ---- - strada ----- - piano --- - zona censuaria --- -

categoria ---- - classe ---- - metri quadrati ---- - rendita euro ----;

- ai signori -----;

.....

- che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 numero 52 i proprietari, come sopra comparsi e costituiti, delle suddette entità immobiliari con riferimento alle entità immobiliari stesse dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto e che le intestazioni catastali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari;

- che la suddetta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo numero ----- rilasciato dal Comune di Moncalieri in data ----- meglio infra citato e allegato;

- che il suddetto condominio è retto dal regolamento con annesse tabella millesimale e planimetrie, depositato con atto rogito ----- in data -----, registrato a Torino il ----- al numero -----;

- che la Legge 23 dicembre 1998 numero 448, articolo 31, commi da 45 a 50, stabilisce quanto segue:

"I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, numero 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971, numero 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge numero 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, numero 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, numero 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977, numero 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della Legge numero 10 del 1977 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.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può

avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% (sessanta per cento) di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, numero 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, numero 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi 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.

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della Legge 28 dicembre 1995, numero 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della Legge 23 dicembre 1996, numero 662”;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale numero 73 del 13 luglio 2001, sono state fissate le modalità da seguire per dette cessioni ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'articolo 31, comma 46, della Legge 448/98;

- che con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario numero 1 del 19 gennaio 2010 sono stati stabiliti, ai sensi dell'articolo 31 comma 48 della Legge numero 448/98, le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

- che con deliberazione della Giunta Comunale numero 71 del 10 marzo 2011 sono stati determinati i valori complessivi delle indennità di esproprio per ogni singolo lotto edilizio ricadente nei P.E.E.P. Testona-Maiole-Santa Maria da applicare nel calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stimati come stabilito al punto 10 del dispositivo della Delibera del Consiglio Comunale numero 73 del 13 luglio 2001 ed al punto 2) del dispositivo della successiva deliberazione del Commissario Straordinario numero 1 del 19 gennaio 2010, secondo i criteri di cui alla Delibera del

Consiglio Comunale numero 107 del 29 novembre 1999 successivamente integrata con Delibera del Consiglio Comunale numero 77 del 29 maggio 2008;

- che il signor -----, in qualità di proprietario per una quota indivisa pari ad ----- delle unità immobiliari distinte con i numeri identificativi ----, ---- et ---- con ricevuta di quietanza numero ---- del ----- rilasciata da ----- a favore del Comune di Moncalieri ha versato il corrispettivo richiesto dal Comune stesso con propria nota protocollo numero ---- del ----- pari ad Euro ---- (-----);

- che il signor -----, in qualità di proprietario per una quota indivisa pari ad ----- delle unità immobiliari distinte con i numeri identificativi ----- et ----- mediante bonifico bancario eseguito in data ----- numero CRO ----- tramite ----- a favore del beneficiario Tesoreria Comunale del Comune di Moncalieri ha versato il corrispettivo richiesto dal Comune stesso con propria nota protocollo numero ---- del ----- pari ad Euro ----- (-----);

- che il sig.

TUTTO CIO' PREMESSO

e approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Cessione proprietà pro quota dell'area

La CITTA' DI MONCALIERI, come sopra rappresentata, cede ai signori -----, che accettano ed acquistano, la proprietà dell'area indicata in premessa, quale risulta graficamente rappresentata nell'estratto di mappa come sopra detto allegato, costituente pertinenza e sedime del fabbricato avente accesso da Strada del Pesco n. 37 e censita a Catasto Terreni del Comune Censuario di Moncalieri, sezione Moncalieri, come segue:

- Foglio --- - numero ----- - fabbricato da accertare di ettari ---- (are -----);

- Foglio ---- - numero ---- - fabbricato da accertare di ettari ---- (are -----);

-fra le coerenze: -----;

area di insistenza del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio ---- - numero ---- - subalterni dall'----1 al ----- compreso rispettivamente per le seguenti quote millesimali, che con riferimento al regolamento di condominio come sopra detto depositato risultano pari a:

- millesimi --- (----) per l'alloggio, millesimi ---- (---) per l'autorimessa --- e millesimi ---- (---) per l'autorimessa ---- e pertanto per complessivi millesimi --- (-----) i signori -----;

- millesimi -- (-----) per l'alloggio e millesimi -- (-----) per l'autorimessa e pertanto per complessivi millesimi ---- (-----) i signori -----;

Di conseguenza, ai sensi dell'articolo 31, comma 45 e comma 47 della Legge 448/98, il

diritto di superficie costituito con convenzione a rogito notaio Renata Pini in data 3 maggio 1982, registrata a Torino il 24 maggio 1982 al numero 12044/9630, succitata, relativamente alle unità immobiliari costituite da alloggi con pertinenti cantine e locali ad uso autorimessa distinte con i numeri di identificazione ----- (gli alloggi con annesse cantine) e ----- (le autorimesse) in premessa indicate e meglio descritte, successivamente trasferite ai qui comparsi e costituiti signori ----- in forza dei titoli meglio sopra citati, viene trasformato in diritto di piena proprietà.

Articolo 2 – Sostituzione obblighi convenzionali

La CITTÀ' DI MONCALIERI ed i signori ----- dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui agli articoli della convenzione originaria, come trasferite agli acquirenti in forza dei titoli meglio sopra citati, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dei medesimi e come sopra meglio descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino 2 da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 3 – Corrispettivo per la cessione in proprietà pro – quota

Ciascuna delle parti da me notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 et 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, dichiara per quanto possa occorrere che per il presente atto non ci si è avvalsi dell'opera di mediatori e che il corrispettivo per la cessione di cui all'articolo 1, determinato a cura del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città di Moncalieri secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 numero 448 è stato versato con le modalità meglio in premessa specificate.

Per tutte le dette somme la Città di Moncalieri, come sopra rappresentata, rilascia quietanza nella forma più ampia, e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Articolo 4 - Determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

Ai sensi dell'articolo 18, primo comma, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/01 e sue modifiche e integrazioni (Testo Unico Edilizia) e del disposto della deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 luglio 2001 numero 73, i prezzi delle singole unità immobiliari di proprietà dei suddetti signori vengono determinati alla data odierna con le seguenti modalità:

a) al prezzo di prima cessione risultante dalla convenzione originaria è applicata la rivalutazione prevista dalla medesima per le cessioni successive alla prima;

b) all'importo così rivalutato é aggiunta, proporzionalmente ai millesimi di proprietà, la quota relativa al corrispettivo versato di cui all'articolo precedente ai sensi del comma 48 del citato articolo 31 della Legge 448/98.

Conseguentemente i prezzi di ogni singola unità immobiliare vengono stabiliti alla data odierna come di seguito indicato:

- di proprietà dei signori -----:
- = alloggio ----- con annessa cantina -----, Euro (-----);
- = autorimessa -----, Euro ----- (-----);
- = autorimessa -----, Euro ----- (-----);
- di proprietà dei signori -----:
- = alloggio ----- con annessa cantina -----, Euro (-----);
- = autorimessa -----, Euro ----- (-----);
- di proprietà dei signori -----:

.....

I prezzi di prima cessione di cui sopra aggiornati ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 sub. b) della Legge 5 agosto 1978, numero 457, affrontate nel decennio precedente.

Articolo 5 – Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione.

I canoni annui successivi saranno aggiornati sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Articolo 6 – Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dei signori -----, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, i signori -----
----- si impegnano a rendere note agli eventuali loro rispettivi acquirenti, sin
dagli impegni preliminari le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella
nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente
convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le
prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per
iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Copia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Moncalieri, per
lettera raccomandata entro 6 (sei) mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempienza sarà
applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del
prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere
inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili
urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione dovranno rispettare le clausole che discendono
dall'applicazione del comma precedente e dell'articolo 3 con specifica approvazione per
iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locare totalmente l'immobile con
assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in
caso di sub-locazione pari all'intero contributo di cui all'articolo 16 del Decreto del
Presidente della Repubblica numero 380/01 e sue modifiche ed integrazioni.

Fotocopia autenticata del contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune di
Moncalieri, per lettera raccomandata entro 6 (sei) mesi dalla stipula. In caso di
inadempienza sarà applicata nei confronti del locatore, una sanzione pecuniaria pari ad una
mensilità del canone riferita alla data del contratto.

**Articolo 7 - Soppressione del diritto di prelazione sugli immobili. Cessazione
riferimento prezzo di cessione degli immobili e canone di locazione**

Il diritto di prelazione a favore del Comune sugli immobili realizzati ad ogni cessione
successiva alla prima, previsto dall'articolo 16 della convenzione originaria viene soppresso.
Inoltre, considerato quanto stabilito dall'articolo 4 della presente convenzione, cessa di avere
effetto la norma prevista all'articolo 11 della convenzione originaria circa la determinazione
del prezzo di cessione e relativo aggiornamento.

Per le cessioni successive alla prima di alloggi ed autorimesse si fa riferimento quindi ai prezzi come determinati al precitato articolo 4.

Allo stesso modo, cessa di avere effetto il contenuto dell'articolo 12 della convenzione originaria, per quanto riguarda la determinazione del canone di locazione degli alloggi ed infrastrutture.

Si precisa che il presente articolo ha efficacia esclusivamente nei confronti degli immobili indicati al precedente articolo 1, rimanendo pertanto inalterati obblighi e condizioni previste dalla convenzione originaria sugli immobili non interessati dalla cessione in proprietà dell'area.

Articolo 8 – Durata della convenzione

La presente convenzione, ai sensi dell'articolo 31 comma 46 della Legge 448/98, ha durata fino al **3 maggio 2012** dalla data di stipulazione e vincola i signori ----- e loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Articolo 9 – Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti

Ai sensi dell'articolo 18 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

La nullità può essere fatta valere dalla Città di Moncalieri o da chiunque ne abbia interesse.

Articolo 10 – Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche sono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e a spese dei signori ----- o successivi aventi causa.

Articolo 11 – Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

Articolo 12 – Varie e fiscali

Tutte le spese inerenti il presente atto così come la registrazione e la trascrizione sono a carico dei proprietari dei suddetti alloggi e relative pertinenze i quali invocano ogni beneficio applicabile.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 3 comma 81 della Legge 28 dicembre 1995 numero 549 nel testo sostituito dall'articolo 3 comma 60 della Legge 23 dicembre 1996 numero 662, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa e non si considera, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto operazione svolta nell'esercizio di attività commerciali.

Si autorizza, a favore della parte cessionaria, la voltura catastale e la trascrizione

immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente:

- Articolo 4 (determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni)
- Articolo 6 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati)
- Articolo 8 (durata della convenzione)
- Articolo 9 (sanzioni a carico dei soggetti inadempienti).

Articolo 13 - Disposizioni fiscali ed urbanistiche

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380, le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica numero ---
--- rilasciato in data ----- dal Comune di Moncalieri che si allega al presente atto sotto la lettera "----", e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Sempre ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico ed edilizia, per quanto possa occorrere, le parti, come sopra comparse e costituite, dichiarano e garantiscono che la costruzione dell'edificio compendiate i locali oggetto del presente atto risulta effettuata nell'osservanza della concessioni edilizie numero ----- e numero ----- in data ----- e successive varianti numeri ----- in data -----, ed autorizzazioni edilizie numeri ----- in data ----- a cui ha fatto seguito autorizzazione di abitabilità in data ----- e ne garantiscono la regolarità edilizia; in particolare i signori ----- dichiarano inoltre che relativamente alle rispettive unità immobiliari in oggetto non sono state successivamente effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione e ne garantiscono quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo.

Articolo 14 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle legge statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, e in particolare alle Leggi 17 agosto 1942 numero 1150, 28 gennaio 1977 numero 10, 22 ottobre 1971 numero 865, 5 agosto 1978 numero 457, 17 febbraio 1992 numero 179, 4 dicembre 1993 numero 493, 23 dicembre 1998 numero 448, nonchè alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modifiche ed integrazioni.

IL PRESIDENTE

F.to MEO ROBERTA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

24 NOV. 2011

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

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

li, **23 NOV. 2011**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

li, **23 NOV. 2011**



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

COMUNICAZIONE

Comunicata ai capigruppo lo stesso giorno dell'affissione all'Albo Pretorio con elenco n. _____
ricevuto il _____ e al Prefetto con elenco n. _____ del _____

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

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

li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

