



CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 302 / 2011

Uff. URBAN

OGGETTO: LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448, ART. 31, COMMI DAL 45 AL 48. LOTTO 14 DEL PEEP DI BORGATA TESTONA MAIOLE SITO IN STRADA DELLE MARGHERITE NN. 4-8. 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 30 del mese di Settembre alle ore 10:00 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

MONTAGNA PAOLO	Vice Sindaco Presidente
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 MEO ROBERTA RAMPANTI ROSARIO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PAVIA FAUSTO

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

LOTTO 14 DEL PEEP DI BORGATA MAIOLE SITO IN STRADA DELLE MARGHERITE NN. 4-8. 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 cinque domande collettive inserite nel predetto elenco;

Atteso che l'istanza collettiva presentata dal sig. Giuseppe Aliberti (Amministratore di condominio) in data 12.05.2010 prot. N. 24748 in nome e per conto di 71 proprietari del condominio di Strada delle Margherite nn. 4-8, lotto 14 del PEEP Maiole, equivalenti a 95 unità immobiliari su complessive 108 unità immobiliari, risulta essere la quarta domanda collettiva inserita nel predetto elenco ;

Atteso che la sig.ra Casciano Domenica, con nota del 18.10.2010 prot. N. 53728 ha chiesto di inserire la propria domanda di adesione al bando presentata in data 4.05.2010 prot. N. 22970 nella suddetta istanza collettiva presentata dal sig. Giuseppe Aliberti (Amministratore di condominio) in data 12.05.2010 prot. N. 24748;

Atteso altresì che i sigg.ri Stefano Arecco , Luciano De Francesco, Eliana Bouvet e Vacca-Cuttone, rispettivamente con note del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, hanno chiesto di inserire la propria domanda di adesione al bando presentata rispettivamente in data 14.05.2010 prot. N. 25030, in data 20.05.2010 prot. N. 26120 ed in data 18.05.2010 prot. N. 25600, di essere inseriti nella predetta istanza collettiva presentata dal sig. Aliberti il 12.05.2010 prot. N. 24748. Pertanto, l'istanza collettiva relativa al lotto 14 si aggiorna a 77 proprietari equivalenti ad 104 unità immobiliari su complessive 108 unità immobiliari ;

Vista la nota prot. N. 28636 del 14.06.2011 trasmessa al sig. Giuseppe Aliberti, in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di Strada delle Margherite nn. 4-8, con la quale il Settore Urbanistica ha sospeso il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in attesa di integrazioni stante le incongruenze riscontrate tra la superficie dell'identificativo catastale del lotto 14 (F. 20 mapp.le 370) risultante al Catasto Terreni rispetto alla superficie delle aree a suo tempo assegnate in diritto di superficie ;

Vista e richiamata la nota del 22.09.2011 prot. N. 43244 con la quale il geom. F. Bartoli, in qualità di tecnico incaricato dal condominio di Strada delle Margherite nn. 4-8, comunica che, con variazione del 21.09.2011 n. 641.1/2011 in atti dal 21.09.2011 (prot. N. TO6445603), il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio ha approvato la correzione all'identificativo catastale del condominio di Strada delle Margherite nn. 4-8 (lotto 14);

Vista e richiamata la Convenzione edilizia rogito notaio dott. Agostino REVIGLIONE rep. N. 35941/17517 del 26.05.1982, registrata a Torino l'11.06.1982 al n. 25065, stipulata tra il Comune di Moncalieri e la Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per la concessione del diritto di superficie su un'area di complessivi mq. 17.539 per la realizzazione dei lotti 14-27-28 del PEEP di Maiole-Testona per complessivi 81 alloggi e 81 box;

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

- L'area assegnata in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per l'attuazione dei lotti 14-27-28 era identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li nn. 295, 294, 293, 424, 421, 691, 690, 425, 422, 426, 423, 666, 699, 665, 652 e 370 del F. n. 20, per complessivi mq. 17.539 (cfr art. 1). In particolare l'area assegnata in diritto di superficie per l'attuazione del lotto 14 era individuata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li nn. 699, 665, 652 e 370 del F. n. 20 di complessivi mq. 6.127 (cfr art. 1 - Allegato G) ;
- il corrispettivo a carico della Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per la cessione del diritto di superficie sulle predette aree veniva commisurato in complessivi € 36.325,51 (£ 70.336.000), 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 Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 veniva autorizzata ad edificare i lotti nn. 14, 27 e 28 del PEEP Maiole-Testona per complessivi 81 alloggi, corrispondenti a mc. 24.192 (cfr art. 1);

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 14 nel mese di Luglio 1993 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive € 62.836,75 (£ 121.668.908) ;

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 € 25.326,43 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 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8. 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 Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per la realizzazione del Lotto 14 è attualmente identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri con il solo mapp.le n. 370 del F. n. 20 di complessivi mq. 6.028;

Atteso altresì che dagli allegati alla Concessione Edilizia n. 159 del 5.05.1982 (Tav. 1) rilasciata dal Comune di Moncalieri alla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per l'attuazione dei programmi costruttivi sui lotti 14-27-28, risulta che la volumetria del lotto 14 è pari a mc. 14.109,68, anziché mc. 14.182 come indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 e desunto dall'art. 9 delle N.T.A. del PEEP Testona-Maiole;

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 14 del PEEP di Maiolo-Testona sito in Strada delle Margherite nn. 4-8 è pari a complessivi € 503.238,21, 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 12.05.2010 prot. N. 24748 come integrata con note del 18.10.2010 prot. N. 53728, del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, in base alla corrispondente quota di proprietà nonché in base alle quote millesimali trasmesse dal sig. Giuseppe Aliberti (Amministratore di condominio) in allegato alle suddette domande ;

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 19.01.2010;

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 12.05.2010 prot. N. 24748 ed integrata con note del 18.10.2010 prot. N. 53728, del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, unitamente allo schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà specifico per il programma costruttivo realizzato sul lotto 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8. 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 12.05.2010 prot. N. 24748. 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 di Strada delle Margherite nn. 4-8 – lotto 14 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 14 ammonta ad € 503.238,21;
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 12.05.2010 prot. N. 24748 ed integrata con note del 18.10.2010 prot. N. 53728, del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, 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 14 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 19.01.20010;
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 Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 sul Lotto 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8 in attuazione del PEEP Testona-Maiole;
8. Di dare atto che, in relazione al Lotto 14, lo Schema di atto di cui al punto 7) della presente deliberazione sostituirà la vigente Convenzione edilizia rogito notaio dott. Agostino REVIGLIONE rep. N. 35941/17517 del 26.05.1982, registrata a Torino l'11.06.1982 al n. 25065, 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 14, 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 dott. Agostino REVIGLIONE rep. N. 35941/17517 del 26.05.1982, registrata a Torino l'11.06.1982. 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 12.05.2010 prot. N. 24748 ed integrata con note del 18.10.2010 prot. N. 53728, del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell'1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943. 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 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8 ;

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

27.9.2011

ALLEGATO "A"

SETTORE URBANISTICA	
CALCOLO ONERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL	
LOTTO N° 14- Strada delle Margherite 4-8	
P.E.E.P. TESTONA - MAIOLE	
CONVENZIONE DEL 26/05/1982 REP N° 35941 ATTO N° 17517 NOTAIO: AGOSTINO REVIGLIONE	

DATI GENERALI LOTTO N. 14			
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE Foglio 20 nn. 370	(mq)		6.028
VOLUMETRIA	(mc)		14.110
NUMERO ALLOGGI	n.		54
NUMERO BOX	n.		54

(A) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI IN CONVENZIONE			
1a - SUPERFICIE ASSEGNATA	(mq)		6.028,00
2a - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI IL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE	(€)		12.689,80
3a-AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): MAGGIO 1982 - AGOSTO 2011			
	€ 12.689,80	x	3,383
			(€) 42.929,59
(A) - TOTALE ONERI VERSATI PRO-QUOTA IN SEDE DI CONVENZIONE AGGIORNATI ISTAT			(€) 42.929,59

(B) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI A CONGUAGLIO			
TOTALE IMPORTO VERSATO NEL MESE DI SETTEMBRE 1993			€ 25.326,43
AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI):			
SETTEMBRE 1993 - AGOSTO 2011	€ 25.326,43	x	1,543
			(€) 39.078,68
(B) - TOTALE ONERI VERSATI A CONGUAGLIO AGGIORNATI ISTAT			(€) 39.078,68

(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) 156,49
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 - AGOSTO 2011	€ 156,49	x	1,034
			(€) 161,81
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO	161,81 €/mq	x	mq 6.028
			(€) 975.410,80
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO x 60%	€ 975.410,80	x	60%
			(€) 585.246,48
(C) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'			(€) 585.246,48

(D) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE EFFETTIVAMENTE VERSATI RIVALUTATI ISTAT (cfr A)			
FORMULA=[(60% VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO RIVALUTATO (C)) - (ONERI CONCESSORI RIVALUTATI (A) + ONERI A CONGUAGLIO (B))]			
	€ 585.246,48	-	€ 82.008,27
			(€) 503.238,21
(D) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'			(€) 503.238,21

ALLEGATO "B"

Schema di convenzione in applicazione dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, per la cessione in diritto di proprietà di aree comprese nei Piani di Zona ex legge 18.4.1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22.10.1971 n. 865

Il giorno del mese di dell'anno in avanti a me, dott 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 presenti :

il Signor nato a il residente a via n.....;

il Signor nato a il residente a via n.....;

il Signor

il Signor nato a il il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del in rappresentanza della Città di Moncalieri, con sede in Moncalieri - Piazza Vittorio Emanuele II, C.F. e Partita IVA , con i poteri per quanto infra a norma dell' articolo 75 dello Statuto della Città di Moncalieri, nonché in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n del e di Decreto del Sindaco n. del

Premesso che :

- La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 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, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 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, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, comuni primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

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	14	6.028	14.110	2,34	123,27	111,06	1,10	0,90	€ 943.337,33	156,49

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 frazionamento del mappale Fg. 20 n. 665 eseguito in data 16.08.1984 la superficie del mappale risulta essere di mq 4.265. Pertanto si aggiorna il "valore superficie" del Lotto 14 indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 al valore di mq 6.028.
 (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. Dalla Concessione Edilizia n. 159 del 5.05.1982 (Tav. 1) rilasciata dal Comune di Moncalieri alla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 la volumetria del lotto 14 è pari a mc. 14.109,68. Pertanto si aggiorna il "valore volume" del Lotto 14 indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 al valore di mc 14.110.

NOTA 2 - DETERMINAZIONE ONERI VERSATI IN CONVENZIONE AFFERENTI IL LOTTO 14

1A - Superficie complessiva assegnata in convenzione ai Lotti 14-27-28	mq	17.539
2A - Superficie catastale assegnata in convenzione al Lotto 14	mq	6.127
3A - Oneri di concessione del diritto di superficie corrispondente al costo di acquisizione aree versati in convenzione per i Lotti 14-27-28	(€)	36.325,51
Determinazione oneri di concessione del diritto di superficie corrispondente al costo di acquisizione aree versati in convenzione afferenti al Lotto 14 LOTTO 14 = (3A / 1A) x 2A	(€)	12.689,80

Visto
 Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
 Arch. Giuseppe POMERO



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
 Arch. Nicola PALLA

- a) *per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n.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 millesima¹e 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 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 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, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662”;

- *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 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;

- Nei termini indicati nel suddetto bando, il sig. Giuseppe Aliberti (Amministratore di condominio) ha presentato domanda collettiva (*specificare se collettiva o individuale*) prot. N. 24748 del 12.05.2010 in nome e per conto di n. 71 proprietari del condominio di Strada delle Margherite nn. 4-8 – Lotto 14 del PEEP Maiole-Testona, equivalenti a 95 unità immobiliari su complessive 108 unità immobiliari;

- Successivamente, la sig.ra Casciano Domenica, con nota trasmessa il 18.10.2010 prot. N. 53728, ha chiesto di inserire la propria domanda di adesione al bando presentata in data 4.05.2010 prot. N. 22970 nella predetta domanda collettiva presentata dal sig. Giuseppe Aliberti (Amministratore di condominio) in data 12.05.2010 prot. N. 24748. Infine, i sigg.ri Stefano Arecco , Luciano De Francesco, Eliana Bouvet e Vacca-Cuttone, rispettivamente con note del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, hanno chiesto di inserire la propria domanda di adesione al bando presentata rispettivamente in data 14.05.2010 prot. N. 25030, in data 20.05.2010 prot. N. 26120 ed in data 18.05.2010 prot. N. 25600, nella predetta istanza collettiva presentata dal sig. Aliberti il 12.05.2010 prot. N. 24748. Pertanto, la domanda collettiva relativa al lotto 14 si aggiorna a 77 proprietari equivalenti ad 104 unità immobiliari su complessive 108 unità immobiliari;

- Alla suddetta domanda collettiva prot. N. 24748 del 12.05.2010 e successive integrazioni sono state allegate le istanze dei seguenti signori :
.....;
.....;

.....;

- al Signor, sono attribuiti complessivi n..... millesimi di comproprietà, come risulta dalla comunicazione pervenuta in data prot. n da parte dell'amministratore condominiale del fabbricato sito in Via Santa Maria n. ;
- al Signor

▪ 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 ;

▪ Con Deliberazione della Giunta Comunale n. del è stato approvato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovuto complessivamente dal Lotto 14 nonché lo Schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativo al programma costruttivo realizzato dalla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 in Strada delle Margherite nn. 4-8 in attuazione del PEEP Maiole-Testona;

▪ A seguito della comunicazione prot. N. del inviata dal Comune di Moncalieri ai proprietari che hanno sottoscritto la domanda prot. N. del e successive integrazioni, i seguenti signori hanno comunicato quanto segue :

- il Sig. con nota in data, ricevuta al n. di protocollo comunale, ha presentato al Comune di Moncalieri istanza per la cessione del diritto di proprietà pro - quota, a i sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23/12/1998 n. 448, dell'area oggetto di intervento del programma costruttivo realizzato dalla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 sul Lotto 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8 in attuazione del PEEP Maiole-Testona;

- il Sig.;

- Come stabilito al punto 5) della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, i seguenti signori, che inizialmente non avevano aderito alla domanda collettiva presentata il 12.05.2010 prot. N. 24748, successivamente integrata con note del 18.10.2010 prot. N. 53728, del 31.05.2011 prot. N. 26407, dell' 1.06.2011 prot. N. 26684, del 3.06.2011 prot. N. 26759 e del 10.06.2011 prot. N. 27943, hanno comunicato quanto segue :

- il Sig.;

- l'area oggetto dell'istanza, attualmente è distinta in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri al Foglio 20 mappale n. 370 di complessivi mq. 6.028 (diconsi seimilaventotto) (ex mapp.li nn. 699, 665, 652 e 370 del F. n. 20 di complessivi mq. 6.127 di cui all'art. 1 Allegato G della Convenzione edilizia rogito notaio Agostino REVIGLIONE rep. N. 35941/17517 del 26.05.1982, stipulata tra il Comune di Moncalieri e la Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 per la realizzazione dei lotti 14-27-28 del PEEP di Maiole-Testona) , posta tra le seguenti coerenze : è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare di Borgata Testona-Maiole approvato, ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, con D.G.R. n. 38-27825 in data 6.09.1983 e successive variazioni intervenute con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 213 in data 8.07.1988 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 210 in data 4.07.1989;

- La suddetta area, formante il lotto 14, fu concessa in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, unitamente alle aree afferenti i lotti 27 e 28, alla Cooperativa Edilizia PRIMULA 78 con la Convenzione edilizia rogito notaio Agostino REVIGLIONE rep. N. 35941/17517 del 26.05.1982, registrata a Torino l'11.06.1982 al n. 25065, per la realizzazione di complessivi 81 alloggi e 81 autorimesse ;

- l'area fondiaria del lotto 14, già concessa in diritto di superficie alla Coop. Edilizia PRIMULA 78, è pervenuta alla Città di Moncalieri in parte in forza del Decreto di Espropriazione n. 5 del 28.11.1985, registrato all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 5.05.1986 vol. n. 1102 (F.20 ex mapp.li nn. 699, 665 e 370) ed in parte in forza dell'atto di transazione Comune di Moncalieri/Emma Avataneo rogito notaio R. Ciurcina rep. N.82323/5960 dell'11.12.1992 per l'acquisizione del mappale n. 652 del F. 20;

- che il corrispettivo della concessione dell'area per la realizzazione dei lotti 14, 27 e 28 veniva commisurato in complessivi € 36.325,51 (£ 70.336.000), corrispondente al costo presunto di acquisizione delle aree, stimato in £/mq 4.000, (diconsi);

- 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 14 nel mese di Luglio 1993 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive € 62.836,75 (£ 121.668.908). 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 € 25.326,43 le somme effettivamente incassate rispetto a quanto richiesto nel mese di Luglio 1993;
- 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 decreti di espropriazione e/o contenziosi e/o da atti transattivi tra cui le somme sopra evidenziate afferenti il lotto 14 di strada delle Margherite nn. 4-8. 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 congruaggio 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;
- sull' area del lotto 14 sono stati edificati n. 108 unità immobiliari in Edilizia Residenziale Pubblica ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti dalla citata convenzione;
- al Signor ..., come da atto pubblico tra il medesimo ed il legale rappresentante di (ovvero il Signor), sottoscritto in data sono state assegnate (ovvero cedute) le seguenti unita immobiliari: alloggio n , composto dacon annessa cantina n.e soffitta n. , nonché giardino pertinenziale – box auto n. Posto auto n. , il tutto risulta censito al N.C.E.U. di Moncalieri, Sezione, foglio particella..... sub;
- al Signor;
- la suddetta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n.rilasciato dal in data , che in originale si allega alla presente atto sotto la lettera " ... " per fame parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti; che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concedono tali terreni e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che il Signor in qualità di proprietario per una quota del

..... con quietanza n..... del rilasciata dalla Tesoreria Comunale ha versato al Comune di Moncalieri il corrispettivo richiesto dal Comune con propria nota prot. del..... pari ad €

▪ che il Signor

Tutto ciò 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 Città di Moncalieri cede al Sig....., che accetta ed acquista, la proprietà dell' area indicata in premessa per la quota indivisa di millesimi, descritta al C.T. al Foglio n. 20 mappale n. 370 della superficie complessiva di mq. 6.028 (diconsi semilaventotto), area su cui insiste il fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio mappale subalterni

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 in data rep. n , relativamente alle unità immobiliari n.ri in premessa indicate del Lotto 14 di Strada delle Margherite nn. 4-8, successivamente trasferito al qui comparso signor..... in forza di atto di assegnazione/vendita a rogito notaioin data.....rep. n , viene trasformato in diritto di piena proprietà.

Articolo 2 – Sostituzione obblighi convenzionali

La Città di Moncalieri ed il Sigdichiarano di sostituire le obbligazioni di cui agli articoli della convenzione originaria, come trasferite all'acquirente in forza dell'atto di assegnazione/vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del Signor come sopra descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni responsabilità al riguardo.

La Città di Moncalieri e il Signorpertanto danno atto che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni.

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

Il Signor ha versato alla Città di Moncalieri la somma di € (diconsi), pari al 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 23.12.1998 n. 448. Per detta somma la Città di Moncalieri rilascia quietanza nella forma più ampia, come da ricevuta n. emessa dalla Tesoreria Comunale presso la banca e rinuncia all'iscrizione di 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 D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. (T.U. Edilizia) e del disposto della deliberazione del Consiglio Comunale in data n., i prezzi delle singole unità immobiliari di proprietà del Signor vengono determinati alla data odierna con le seguenti modalità:

- a) al prezzo di prima cessione risultante dalla convenzione originaria e applicata la rivalutazione prevista dalla medesima per le cessioni successive alla prima;
- b) all'importo così rivalutato è 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 :

- alloggio n., lire (€), composto da , con ammessa cantina n. e soffitta n., nonché giardino pertinenziale;
- box auto n. lire (€);
- posto auto n. lire (€).

Il prezzo di prima cessione di cui sopra aggiornato 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, n. 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 del Sig., 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, il Signor si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, 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 mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempimento 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 devono 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'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. (T.U.Edilizia) .

Fotocopia autenticata del contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune di Moncalieri,

per lettera raccomandata entro 6 mesi dalla stipula. In caso di inadempienza sarà applicata nei confronti del venditore, 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.

Viene soppresso il diritto di prelazione previsto dall'art. della convenzione originaria a favore del Comune di Moncalieri sugli immobili realizzati ad ogni cessione successiva alla prima.

Inoltre, considerato quanto stabilito dall' articolo 4 della presente convenzione, cessa di avere effetto la norma prevista all' articolo n. 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 n 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 di validità di anni e giorni alla data di stipulazione e vincola il Signor ed i suoi 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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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 del Sig. 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 sono a carico del Signor.....che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti nella legge n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni ed altre leggi.

In particolare, a norma del comma 81, dell'Articolo 3 della legge 549/95 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'Imposta sul valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

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.

La registrazione e la trascrizione sono a cura e spese del Signor

Il presente atto sarà annotato a margine della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio del rep. n. , sopra citato e trascritto in data al n.

Il testo del presente atto è letto da me Notaio alle parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.

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).

IL PRESIDENTE

F.to MONTAGNA PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione verrà pubblicata all'ALBO PRETORIO del Comune il ~~06 OTT. 2011~~
e per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE

li, 04 OTT. 2011

F.to PAVIA FAUSTO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

li, 04 OTT. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

COMUNICAZIONE

Comunicata ai capigruppo lo stesso giorno dell'affissione all'Albo Pretorio con elenco n. 45659
ricevuto il 06 OTT. 2011 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



