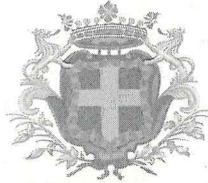


COPIA



**CITTÀ DI MONCALIERI**

(URBAN)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 85/2013**

fascicolo 2010 10.13.01/000023

**Uff. URBAN**

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

**LOTTO 32 DEL PEEP DI BORGATA MAIOLE SITO IN STRADA MAIOLE N. 65.  
APPROVAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LA CESSIONE IN  
DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE E DELLO SCHEMA DI ATTO DI COMPRAVENDITA IN  
SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE VIGENTE .**

L'anno 2013 il giorno 28 del mese di Marzo alle ore 10:00 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

MEO ROBERTA	Sindaco - Presidente
MONTAGNA PAOLO	Vice Sindaco
COLOMBO ENRICA	Assessore
CONCAS MARCELLO	Assessore
DRIGO DARIO	Assessore
IOZZINO RAFFAELE	Assessore
MALTESE FRANCESCO	Assessore
RAMPANTI ROSARIO	Assessore
SOLDO ANTONIO	Assessore

Sono assenti, per la presente deliberazione, i signori:

SOLDO ANTONIO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PAVIA FAUSTO

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

LOTTO 32 DEL PEEP DI BORGATA MAIOLE SITO IN STRADA MAIOLE N. 65.  
APPROVAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLO SCHEMA DI ATTO DI COMPRAVENDITA IN 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 note 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 diciannove domande collettive inserite nel predetto elenco;

Atteso che l'istanza collettiva presentata dalla Sig.ra Stefania Marchesi in data 05/05/2010 prot. N. 23118 in nome e per conto di 22 proprietari del condominio di Strada Maiole n. 65, Lotto 32 del PEEP Maiole-Testona, equivalenti a 24 unità immobiliari su complessive 24 unità immobiliari (12 alloggi e 12 autorimesse), risulta essere la ventunesima domanda collettiva inserita nel predetto elenco ;

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 32 era individuata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li 277 e 278 del F. n. 20 di complessivi mq. 5.362 (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 € 11.076,97 (£. 21.448.000), 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 luglio 1993 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive €. 180.189,03 ( L. 348.894.616);

Rilevato che, 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 accertato che le suddette somme non sono state incassate;

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 32 di Strada delle Margherite nn. 1-3-5-7-9. 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 32 è attualmente identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri con i mapp.li n. 277 e 278 del F. n. 20 di complessivi mq. 5.362;

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 32 è pari a mc. 4.595, 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 32 del PEEP di Maiole-Testona sito in Strada Maiole n. 65 è pari a complessivi € 290.626,89, al netto degli oneri di concessione afferenti il costo dell'area versati in sede di convenzionamento 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 31.03.2010 prot. N. 17080, in base alla corrispondente quota di proprietà nonché in base alle quote millesimali trasmesse dallo studio C.S.C. Italia con sede in via Baltimora 47/7 Torino, in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di Strada Maiole n. 65 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 19.01.2010;

Atteso che :

- La legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi dal 45 a 50, ha stabilito che i comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona (P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie per la durata di 99 anni, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. In particolare, le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:
  - a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977, pari a 30 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie 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;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 13.07.2001, l'Amministrazione Comunale, al fine di dare attuazione a quanto stabilito dall'art. 31 della legge 448/98, ha approvato lo schema di atto convenzionale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativamente alle aree che ricadono all'interno dei Piani di Zona approvati con L. 167/62 e s.m.i.. Il suddetto schema di atto tiene conto di ciò che è previsto dagli artt. 7 e 8 della legge 10/77 e s.m.i. e delle innovazioni introdotte dalla summenzionata Legge 448/98. Esso, in sintesi, comprende:
  1. la cessione in piena proprietà dell'area comunale, su cui insistono gli immobili realizzati, in cambio del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98;
  2. la sostituzione, a tutti gli effetti, della convenzione originaria che disciplinava la concessione del diritto di superficie con la nuova convenzione dell'art. 31, comma 46 della Legge 448/98; conseguentemente i vincoli previsti dalla convenzione originaria, che ha una durata di 99 anni dalla data della sua formalizzazione, vengono sostituiti con quelli del nuovo atto convenzionale, avente una durata di 30 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione originaria;
  3. la ridefinizione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, opportunamente aggiornato;

Preso atto che, in riferimento alla convenzione edilizia in esame 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 in data 03.05.1982, risulta che gli anni trascorsi dalla data di stipulazione della convenzione originaria eccedono i trenta anni (sono decorsi 30 anni alla data del 03.05.2012) ;

Ritenuto, pertanto, non legittimo da parte dell'Amministrazione Comunale richiedere ai proprietari delle unità immobiliari del lotto 32 un nuovo convenzionamento, essendo già trascorso il trentennio previsto dalla Legge 448/98 e tenuto conto che la ratio di tale Legge consiste, appunto, nel favorire la soppressione dei vincoli originari a favore di quei proprietari che accettino l'assoggettamento minimo di 30 anni agli obblighi della cosiddetta "edilizia convenzionata";

Vista e richiamata la nota prot. N. 1420 del 22.09.2003 con la quale il Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale per l'edilizia residenziale e politiche abitative ha fornito le seguenti precisazioni sull'argomento :

*"Il comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/98 stabilisce che chi ha stipulato una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente all'entrata in vigore della legge 7 febbraio 1992, n. 179, con la quale l'area sia stata concessa in diritto di superficie, può sostituire la convenzione esistente con una nuova convenzione che preveda la cessione del diritto di proprietà. (...) Lo stesso comma 46, inoltre, disciplina le caratteristiche che devono sussistere*

*nella nuova convenzione. In particolare, tale nuova convenzione si deve riferire a quella prevista dall'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con una durata calcolata sottraendo da quella massima prevista dalla legge n. 10/77 (30 anni), gli anni trascorsi fra la data di stipulazione della precedente convenzione e la data di stipula della nuova convenzione. Inoltre, deve essere previsto un corrispettivo per ogni alloggio edificato.*

*Pertanto, alla luce delle considerazioni esposte, la Direzione Generale ritiene che, nei casi in cui fosse decorso il trentennio dalla stipula della precedente convenzione, la richiamata disposizione legislativa non sia applicabile" per quanto attiene la sottoscrizione di una nuova convenzione che vincoli i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli immobili, ma "sia comunque applicabile il comma 47 del richiamato art. 31, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, previa accettazione del singolo proprietario dell'alloggio e contestuale pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.";*

Quindi, alla luce del suddetto parere, a seguito del compimento del trentennio previsto dalla Legge 448/98, non è giuridicamente applicabile, al caso di cui trattasi (lotto 32 del PEEP di Borgata Maiole-Testona) ed in generale a tutti i casi in cui siano trascorsi più di trenta anni dalla data di stipula della convenzione originaria, lo schema convenzionale approvato con la summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 13.07.2001; infatti, è giuridicamente possibile procedere unicamente alla cessione in proprietà dell'area concessa a suo tempo in diritto di superficie, al fine di consentire ai titolari delle unità immobiliari realizzate sul lotto 32 di Strada Maiole n. 65 di conseguire la piena proprietà delle medesime accogliendo in tal modo le legittime aspettative tutelate dalla legge 448/98 e consentendo al Comune di Moncalieri di introitare i corrispettivi relativi a tali vendite, calcolati con l'applicazione dei criteri stabiliti dalla medesima Legge 448/98 e 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; non è invece possibile riconvenzionare il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari;

Ritenuto quindi necessario, nel caso del lotto 32 di Strada Maiole n. 65, adeguare lo schema di convenzione approvato con la summenzionata deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 13.07.2001, adottando lo schema di atto di compravendita, elaborato dal Settore Pianificazione Urbanistica ed allegato al presente provvedimento per farne parte integrante sotto la lettera "B";

Rilevato che il suddetto schema di atto di compravendita è coerente con gli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 73 del 13.07.2001 in quanto si limita a mantenere il contenuto patrimoniale dello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale, ovvero la cessione in proprietà dell'area comunale su cui insiste il condominio di Strada Maiole n. 65 (lotto 32 del PEEP Maiole-Testona identificato in Catasto Terreni al F. n. 20 mapp.li n. 277 e 278), in cambio del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98 ed a dichiarare risolta, a tutti gli effetti, la convenzione originaria 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 in data 03.05.1982 che disciplinava la concessione del diritto di superficie;

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 05/05/2010 prot. N. 23118 unitamente allo schema di atto di compravendita per la cessione in piena proprietà dell'area a suo tempo concessa in diritto di superficie per l'attuazione del lotto 32 di Strada Maiole n. 65. Nella medesima comunicazione, l'Amministrazione Comunale stabilirà la data ed il luogo per la stipula dell'atto di compravendita. 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 della 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 dell'atto di compravendita di cui trattasi 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 dell'atto di compravendita potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva presentata il 05/05/2010 prot. N. 23118. 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 dal condominio di via Strada Maiole n. 65 – lotto 32 del PEEP di Maiole-Testona - per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché con l'approvazione dello specifico schema di atto di compravendita volto alla cessione in piena proprietà dell'area a suo tempo concessa in diritto di superficie ed alla soppressione di tutti i vincoli previsti dalla convenzione originaria 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 in data 03.05.1982, compresi quelli relativi ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione delle unità immobiliari ;

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;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ed il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del responsabile del Servizio Finanziario di cui all'art. 49 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000 favorevole sulla regolarità tecnica;

#### DELIBERA

1. Di approvare il Prospetto di calcolo redatti 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 32 di Strada Maiole n. 65 ammonta ad € 290.626,89;
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 e 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 05/05/2010 prot. N. 23118 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 32 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 dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa, nel caso del lotto 32 di Strada Maiole n. 65 è possibile procedere unicamente, previo pagamento del corrispettivo di cui al punto 4) della presente deliberazione, alla cessione in proprietà dell'area concessa a suo tempo in diritto di superficie, al fine di consentire ai titolari delle unità immobiliari ivi realizzate di conseguire la piena proprietà delle medesime accogliendo in tal modo le legittime aspettative tutelate dalla legge 448/98 e consentendo altresì al Comune di Moncalieri di introitare i corrispettivi relativi a tali vendite, calcolati con l'applicazione dei criteri stabiliti dalla medesima Legge 448/98 ;
8. Di approvare lo Schema di atto di compravendita, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", per la cessione in piena proprietà dell'area a suo tempo concessa in diritto di superficie per l'attuazione del lotto 32 di Strada Maiole n. 65 e per la soppressione di tutti i vincoli previsti dalla convenzione originaria 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 in data 03.05.1982, compresi quelli relativi ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione delle unità immobiliari;
9. Di dare atto che lo schema di atto di compravendita di cui al punto 8) della presente deliberazione è coerente con gli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 73 del 13.07.2001 in quanto si limita a mantenere il contenuto patrimoniale dello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale, ovvero la cessione in proprietà dell'area comunale su cui insiste il condominio di Strada Maiole n. 65 (lotto 32 del PEEP Testona-Maiole identificato in Catasto Terreni al F. n. 20 mapp.li nn. 277 e 278), in cambio del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 448/98 ed a dichiarare risolta, a tutti gli effetti, la convenzione originaria rogito notaio Renata PINI rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982;
10. Di dare atto che, in riferimento al Lotto 32, con l'atto di compravendita 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, stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli e Pulcher Spa . 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 ;

11. Di dare atto che, come stabilito al punto 5) della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, al momento della stipula dell'atto di compravendita potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva presentata il 05/05/2010 prot. N. 23118. 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 dell'atto di compravendita. Le nuove adesioni non potranno comunque essere causa di differimento della data di stipula dell'atto di cessione;
12. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica alla sottoscrizione dell'atto notarile di cui al punto 8) della presente deliberazione , autorizzando altresì l' ufficiale rogante designato e/o lo stesso Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica 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;
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, 201430, 199410 ) " e n. 026140 ad oggetto : ( E-U ) Trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà";

Parere tecnico favorevole ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Data 20.03.2013



Il Dirigente del Settore Pianificazione  
Urbanistica  
Arch. Nicola PALLA

Parere contabile favorevole ai sensi degli artt. 48 e 147 bis del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. *in ordine all'operazione contabile*

Data 26/3/13

Il Dirigente del Settore Servizi Finanziari  
Dott.ssa Cinzia MIGLIETTA

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione dell'Assessore competente;

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

Di approvare la deliberazione sopra riportata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



# ALLEGATO "A"

## SETTORE URBANISTICA CALCOLO ONERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL LOTTO N° 32- Strada Maiole n. 65

P.E.E.P. TESTONA - MAIOLE

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

DATI GENERALI LOTTO N. 32			
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE	Foglio 20 nn. 277-278	(mq)	5.362
VOLUMETRIA		(mc)	4.595
NUMERO ALLOGGI		n.	12
NUMERO BOX		n.	12

(A) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI IN CONVENZIONE			
1a - SUPERFICIE ASSEGNATA		(mq)	5.362,00
2a - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI IL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE		(€)	11.076,97
3a - AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): MAGGIO 1982 - FEBBRAIO 2013			
	€ 11.076,97	x	3,498
		(€)	38.747,23
(A) - TOTALE ONERI VERSATI PRO-QUOTA IN SEDE DI CONVENZIONE AGGIORNATI ISTAT			(€) 38.747,23

(B) - 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)	95,77
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 - FEBBRAIO 2013	€ 95,77	x	1,069
		(€)	102,38
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO	102,38 €/mq	x	mq
		(€)	548.956,86
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO x 60%	€ 548.956,86	x	60%
		(€)	329.374,12
(B) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'			(€) 329.374,12
(C) - 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 RIVALUTAT(C)] - (ONERI CONCESSORI RIVALUTAT(A) + ONERI A CONGUAGLIO(B)))			
	€ 329.374,12	-	€ 38.747,23
		(€)	290.626,89
(C) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'			(€) 290.626,89

### 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 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	32	5.362	4.595	0,86	123,27	111,06	1,20	1,00	€ 513.523,72	95,77

#### 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.  
(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.

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica  
Arch. Nicola PATI





## ALLEGATO B

SCHEMA DI COMPREVENDITA 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, la sig.ra Stefania Marchesi ha presentato domanda collettiva protocollo numero 23118 del 05.05.2010 in nome e per conto di numero 22 (ventidue) proprietari del condominio di Strada Maiole n. 65 - Lotto 32 del P.E.E.P. Maiole-Testona, equivalenti a 24 (ventiquattro) unità immobiliari su complessive 24 (ventiquattro) unità immobiliari;
- che ai suddetti signori, sono attribuiti complessivi ----- millesimi di comproprietà, come risulta dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore del condominio sito in Strada Maiole n. 65 allegata alla domanda collettiva protocollo numero 23118 del 05.05.2010;
- 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 32 nonché lo schema di atto di compravendita per la cessione in piena proprietà dell'area a suo tempo concessa in diritto di superficie per l'attuazione del medesimo lotto 32 di Strada Maiole n. 65 e per la soppressione di tutti i vincoli previsti dalla convenzione originaria rogito notaio Renata Pini rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982 stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli Pulcher Spa in data 3.05.1982, compresi quelli relativi ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione delle unità immobiliari;

- che a seguito della comunicazione del ----- inviata dal Comune di Moncalieri ai proprietari che hanno sottoscritto la domanda collettiva protocollo numero 23118 del 05.05.2010, 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 dall'Impresa Ingg. Zoppoli & Pulcher Spa in Strada Maiole n. 65 (Lotto 32) in attuazione del P.E.E.P. di Testona-Maiole;

- che l'area (Lotto 32) oggetto di dette istanze, distinta nel catasto del Comune di Moncalieri al foglio 20 – mappali nn. 277 e 278 della superficie complessiva di metri quadrati 5.362 (cinquemilatrecentosessantadue), con le seguenti coerenze: ----- è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare di Borgata Maiole-Testona approvato, ai sensi della

Legge 18 aprile 1962 numero 167, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 38-27825 in data 6 settembre 1983 e successive variazioni intervenute con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 210 in data 4 luglio 1989;

- che con atto rogito notaio Renata Pini in data 3 maggio 1982, rep. N. 7411/1716 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 5.362 (-----) su cui insiste il Lotto 32 (trentadue) era distinta in Catasto Terreni Sezione Comune di Moncalieri al foglio 20 - mappali nn. 277 e 278;

- che l'area fondiaria già concessa in diritto di superficie è pervenuta alla Città di Moncalieri in forza dei seguenti atti :

= Decreto di Espropriazione numero 5 del 28 novembre 1985 (foglio 20 - mappale 277 ed altri), registrato a Moncalieri il 5 maggio 1986 al n. 1102;

- atto di transazione rogito notaio Rosario Ciurcina repertorio numero 82322/5959 registrato a Moncalieri il 17.12.1992 al n. 1633/51 tra il Comune di Moncalieri ed il signor Alessandro Bogiatto (foglio 20 - mappali nn. 277, 278 ed altri);

- 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 32 nel mese di Luglio 1992 il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessive € 180.189,03 (£ 348.894.616);

- che 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 accertato che le suddette somme non sono state incassate ;

- 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 29 di Strada Maiole n. 52. 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 12 (dodici) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e numero 12 (dodici) 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 Maiole n. 65 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 annessa 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 la summenzionata Legge 448/98 ha stabilito che le convenzioni sostitutive per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà debbano avere una durata massima di 30 anni, calcolati a partire dalla data della convenzione originaria. Pertanto, in riferimento alla predetta convenzione edilizia rogito notaio Renata Pini rep. N. 7411/1716

del 3.05.1982 stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli Pulcher Spa in data 3.05.1982, gli anni trascorsi dalla data di stipulazione della convenzione originaria eccedono i trenta anni (sono decorsi trenta anni alla data 3.05.2012) per cui, come precisato dal Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e Politiche Abitative nella nota protocollo n. 1420 del 22.09.2003, con il presente atto di compravendita si darà corso alla cessione in piena proprietà dell'area a suo tempo concessa in diritto di superficie ed alla soppressione di tutti i vincoli previsti dalla convenzione originaria rogito notaio Renata Pini rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982 stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli Pulcher Spa in data 3.05.1982, compresi quelli relativi ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione delle unità immobiliari;

- 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 Maiole n. 65 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'---- 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 edilizia notaio Renata Pini in data 3 maggio 1982 rep. N. 7411/1716, stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli Pulcher Spa, registrata a Torino il 24 maggio 1982 al numero 12044/9630 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il ----- ai numeri -----, 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 – Soppressione obblighi convenzionali**

La 'CITTA' DI MONCALIERI ed i signori ----- con il presente atto di compravendita, redatto relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dei medesimi e come sopra meglio descritte, dichiarano risolte a tutti gli effetti le obbligazioni di cui agli articoli della convenzione originaria, come trasferite agli acquirenti in forza dei titoli meglio sopra citati, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino 2 da ogni responsabilità al riguardo. Pertanto, in conseguenza alla presente compravendita, le parti dichiarano soppressi tutti i vincoli previsti dalla convenzione edilizia originaria rogito notaio Renata Pini rep. N. 7411/1716 del 3.05.1982 stipulata tra il Comune di Moncalieri e l'Impresa Ingg. Zoppoli Pulcher Spa in data 3.05.1982, compresi quelli relativi ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione delle unità immobiliari.

### **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 suddette 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 – Trascrizione dell'atto**

Il presente atto è trascritto nei Registri Immobiliari a cura e a spese dei signori ----- o successivi aventi causa.

#### **Articolo 5 – 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.

#### **Articolo 6 - 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 7 - Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi 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, nonché 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**

La presente deliberazione verrà pubblicata all'ALBO PRETORIO del Comune il 4 APR. 2013  
e per 15 giorni consecutivi.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

li, 4 APR. 2013

F.to PAVIA FAUSTO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

li, 4 APR. 2013



**IL SEGRETARIO GENERALE**

*[Handwritten signature]*

**COMUNICAZIONE**

Comunicata ai capigruppo lo stesso giorno dell'affissione all'Albo Pretorio con elenco n. 16491  
ricevuto il 4 APR. 2013 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**

