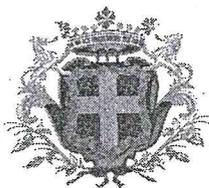


COPIA



CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 110 / 2011

Uff. URBAN

OGGETTO: LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448, ART. 31, COMMI DAL 45 AL 48. COMPARTO A - LOTTI 1-2 DEL PEEP DI BORGATA SANTA MARIA SITI IN VIA SANTA MARIA NN. 45-47. 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 31 del mese di Marzo alle ore 09:50 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

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

Sono assenti i signori:

CORIANI NICOLO'

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PAVIA FAUSTO

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

COMPARTO A - LOTTI 1-2 DEL PEEP DI BORGATA SANTA MARIA SITI IN VIA SANTA MARIA NN. 45-47. 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 specifica deliberazione di Giunta comunale è stato approvato il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativo alla prima domanda collettiva inserita nel predetto elenco;

Atteso che l'istanza collettiva presentata dal sig. Arturo Delli Carri (Amministratore di condominio) in data 13.05.2010 prot. N. 24784 in nome e per conto di n. 54 condomini dei condomini di Via Santa Maria nn. 45-47 – Comparto A, lotti 1-2 del PEEP Santa Maria, equivalenti a 103 unità immobiliari su complessive 108 unità immobiliari, risulta essere la seconda domanda collettiva inserita nel predetto elenco ;

Vista e richiamata la Convenzione edilizia rogito notao dott. Antonio Maria MAROCCO rep. N. 69074/35401 del 27.04.1982, registrata a Torino il 14.05.1982 al n. 20858, stipulata tra il Comune di Moncalieri e la Cooperativa Divisa LA MANDRAGOLA per la concessione del diritto di superficie su un'area di mq. 6.993 (catastali) per la realizzazione del Comparto A – lotti 1-2 del PEEP di Santa Maria costituito da n. 2 edifici residenziali per complessivi 54 alloggi e 54 box;

Preso atto che con la suddetta Convenzione edilizia inerente ai condomini di Via Santa Maria nn. 45-47, lotti 1-2 del PEEP di Borgata Santa Maria si stabiliva quanto segue :

- L'area assegnata in diritto di superficie alla Cooperativa Divisa LA MANDRAGOLA per l'attuazione lotti 1-2 era identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri ai mapp.li nn. 683, 541, 540, 539, 681, 180, 684, 687, 517 e 497 del F. n. 30, di complessivi mq. 6.993 (cfr art. 1);
- il corrispettivo a carico della Cooperativa Divisa LA MANDRAGOLA per la cessione del diritto di superficie sulle predette aree veniva commisurato in € 13.805,93 (£ 26.732.000), corrispondente al costo presunto di acquisizione delle aree 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 Divisa LA MANDRAGOLA veniva autorizzata ad edificare i lotti 1-2 sul Comparto A di complessivi 54 alloggi per mc. 18.712 (cfr art. 1);

Rilevato che, in relazione a quanto stabilito dall'art. 3 della suddetta convenzione edilizia, il Settore Urbanistica di questo Comune ha determinato e richiesto con note inviate nel mese di Febbraio 2009 a tutti i proprietari del Comparto A (Lotti 1-2) il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessivi € 99.392, 88, al netto della somma già versata in sede di stipula della convenzione edilizia (€ 13.805,93) ;

Atteso che, rispetto ai mappali citati in convenzione, l'area concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Divisa LA MANDRAGOLA per l'attuazione del Comparto A (lotti 1-2) è

attualmente identificata in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri con il solo mapp.le n. 180 del F. n. 30 di superficie complessiva mq. 6.993 ;

Rilevato che, sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministratore pro-tempore con nota del 24.03.2011 prot. N. 14030 in relazione alle aree di pertinenza dei lotti 1 e 2, la superficie catastale assegnata al Comparto A è stata suddivisa in mq. 3.163 (pari al 45,23% di mq. 6.993) per il Lotto 2 di via Santa Maria n. 45 ed in mq. 3.830 (pari al 54,77% di mq. 6.993) per il Lotto 1 di Via Santa Maria n. 47;

Atteso altresì che dagli allegati alla Concessione Edilizia n. 422 del 30.05.1984 (Tav. 38b) rilasciata dal Comune di Moncalieri alla Cooperativa Divisa LA MANDRAGOLA per l'attuazione dei programmi costruttivi sui lotti 1-2, risulta che la volumetria del lotto 1 è pari a mc. 9.338 e la volumetria del lotto 2 è pari a mc. 9.342, per complessivi mc. 18.680, anziché mc. 18.712 come desunto nella predetta convenzione edilizia;

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 nei Prospetti di calcolo redatti dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto le lettere "A.1" ed "A.2", in applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98 e dei criteri stabiliti con D.C.S. n. 1 del 19.01.2010 e successiva D.G.C. n. 71 del 10.03.2011, i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovuti dal lotto 1 di via Santa Maria n. 47 e dal lotto 2 di Via Santa Maria n. 45 è pari rispettivamente a € 75.035,99 ed a € 77.275,76, per complessivi € 152.311,75. 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 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. Il suddetto importo dovrà essere ripartito ad ogni singolo proprietario che ha sottoscritto la domanda di adesione del 13.05.2010 prot. N. 24784 in base alla corrispondente quota di proprietà nonché in base alle quote millesimali trasmesse dal sig. Arturo Delli Carri (Amministratore di condominio) in allegato alla suddetta domanda ;

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 13.05.2010 prot. N. 24784 unitamente allo schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà specifico per i programmi costruttivi realizzati sui lotti 1-2 di Via Santa Maria nn. 45-47. 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 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 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 13.05.2010 prot. N. 24784. 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 Via Santa Maria nn. 45-47 – lotti 1-2 del PEEP Santa Maria - 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 i Prospetti di calcolo redatti dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto le lettere "A.1" ed "A.2";
2. Di dare atto che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà complessivamente dovuto dal Comparto A (lotti 1-2) ammonta ad € 152.311,75;
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 13.05.2010 prot. N. 24784 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 i lotti 1-2 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 a quanto stabilito dall'art. 3 della suddetta convenzione edilizia, il Settore Urbanistica di questo Comune ha determinato e richiesto con note inviate nel mese di Febbraio 2009 a tutti i proprietari del Comparto A (Lotti 1-2) il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessivi € 99.392, 88, al netto della somma già versata in sede di stipula della convenzione edilizia (€ 13.805,93). Le suddette somme sono state interamente versate dai proprietari nel corso del mese di Marzo 2009 eccezion fatta per i sigg.ri Maltese Gian Filippo, Vetri Laura, Casara Franca, Pregnolato Gian Luigi e Crepaldi Graziano che ne hanno chiesto la rateizzazione ;
7. Di dare atto che tra i proprietari che hanno sottoscritto la domanda collettiva pervenuta il 13.05.2010 prot. N. 24784 vi sono i sigg.ri Casara Franca, Pregnolato Gian Luigi e Crepaldi Graziano che non hanno ancora assolto all'obbligo del versamento dei maggiori oneri espropriativi. Nei confronti dei suddetti proprietari non si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà fin quanto non avranno ottemperato al completo versamento dei maggiori oneri espropriativi richiesti dal Comune;
8. 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 ai programmi costruttivi realizzati dalla Cooperativa Divisa La Mandragola sul Comparto A (lotti 1-2) di Via Santa Maria nn. 45-47 in attuazione del PEEP Santa Maria ;
9. Di dare atto che lo Schema di atto di cui al punto 5) della presente deliberazione sostituirà la vigente Convenzione edilizia rogito notaio dott. Antonio Maria MAROCCO rep. N. 69074/35401 del 27.04.1982, registrata a Torino il 14.05.1982 al n. 20858, 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;
10. Di dare atto che 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. Antonio Maria MAROCCO rep. N. 69074/35401 del 27.04.1982, registrata a Torino il 14.05.1982 al n. 20858. 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 della nuova convenzione edilizia potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva presentata il 13.05.2010 prot. N. 24784. 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;
12. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale di cui al punto 5) 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;
13. 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;

14. 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” ;
15. 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 nei lotti 1-2 ;
16. Di dare atto che il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica è incaricato allo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
17. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

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

Parere in ordine alla regolarità tecnica: favorevole.

Il Dirigente del Settore Pianificazione
Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO



ALLEGATO "A.1"

SETTORE URBANISTICA
CALCOLO ONERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL
LOTTO N° 1 Via S. Maria N° 47
P.E.E.P. SANTA MARIA

CONVENZIONE DEL 27/04/1982 REP N° 69074 ATTO N° 35401 NOTAIO: ANTONIO MARIA MAROCCO

DATI GENERALI COMPARTO A (LOTTI 1-2)			
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE Foglio 30 n.180	(mq)		6.993
VOLUMETRIA	(mc)		18.680
NUMERO ALLOGGI	n.		54
DATI GENERALI LOTTO N. 1			
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE (NOTA 1)	(mq)		3.830
VOLUMETRIA	(mc)		9.338
NUMERO ALLOGGI	n.		30
NUMERO BOX	n.		30

(A) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI IN CONVENZIONE			
1a - SUPERFICIE ASSEGNATA	(mq)		3.830,00
2a - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI IL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE	£	14.640.868	(€/mq) 7.561,38
3a-AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): APRILE 1982 - FEBBRAIO 2011			
	€	7.561,38	x 3,365 (€) 25.444,03
(A) - TOTALE ONERI VERSATI PRO-QUOTA IN SEDE DI CONVENZIONE AGGIORNATI ISTAT	(€)		25.444,03

(B) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI A CONGUAGLIO			
TOTALE IMPORTO VERSATO AL FEBBRAIO 2009			€ 54.676,26
AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): FEBBRAIO 2009 - FEBBRAIO 2011	€	54.676,26	x 1,036 (€) 56.644,61
(B) - TOTALE ONERI VERSATI A CONGUAGLIO AGGIORNATI ISTAT	(€)		56.644,61

(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)		67,30
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 2011	€	67,30	x 1,016 (€) 68,38
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO	€	68,38 €/mq	x mq 3.830 (€) 261.874,39
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO x 60%	€	261.874,39	x 60% (€) 157.124,63
(C) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'	(€)		157.124,63

(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 RIVALUTAT(C)) - (ONERI CONCESSORI RIVALUTATI(A) + ONERI A CONGUAGLIO(B)))			
	€	157.124,63	- € 82.088,64 (€) 75.035,99
(D) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'	(€)		75.035,99

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 E AREE (E)	COEFFICIENTE E DENSITA' FONDARIE 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)
S.MARIA	1	<u>3.830</u>	9.338	<u>2,44</u>	58,69	84,21	0,70	0,85	<u>€ 257.750,38</u>	<u>67,30</u>

LEGENDA :

(B) La superficie indicata nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 non corrisponde alla superficie catastale di pertinenza al lotto 1. Pertanto si aggiorna il "valore superficie" del Lotto 1 indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 al valore di mq 3830 determinato come indicato nella nota 2;

(C) Il volume riportato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 corrisponde al volume indicato nella Tav. 38/b della Concessione Edilizia n. 422 del 30.05.1984.

Sono stati evidenziati in grassetto gli aggiornamenti apportati all'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011.

NOTA 2 - DETERMINAZIONE SUPERFICIE CATASTALE ASSEGNATA AL LOTTO 1

1A - Superficie complessiva del Comparto A comunicata dall'Amministratore pro-tempore con nota del 24.03.2011 prot. n. 14030	(mq)	6.820
2A - Superficie Lotto 1 comunicata dall'Amministratore pro-tempore con nota del 24.03.2011 prot. n. 14030 (corrispondente al 54,77% di mq. 6.820)	(mq)	3.735
3A - Superficie catastale complessiva assegnata in diritto di superficie al comparto A nella convenzione originaria	(mq)	6.993
Determinazione superficie catastale di pertinenza al Lotto 1 = (2A x 3A)/1A	(mq)	3.830

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Visto
Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO

ALLEGATO "A.2"

SETTORE URBANISTICA
CALCOLO ONERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DEL
LOTTO N° 2 Via S. Maria N° 45
P.E.E.P. SANTA MARIA

CONVENZIONE DEL 27/04/1982 REP N° 69074 ATTO N° 35401 NOTAIO: ANTONIO MARIA MAROCCO

DATI GENERALI COMPARTO A (LOTTI 1-2)				
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE Foglio 30 n.180		(mq)		6.993
VOLUMETRIA		(mc)		18.680
NUMERO ALLOGGI		n.		54
DATI GENERALI LOTTO N. 2				
SUPERFICIE ASSEGNATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE (NOTA 1)		(mq)		3.163
VOLUMETRIA		(mc)		9.342
NUMERO ALLOGGI		n.		24
NUMERO BOX		n.		24
(A) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI IN CONVENZIONE				
1a - SUPERFICIE ASSEGNATA		(mq)		3.163,00
2a - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI IL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE	£ 12.091.140	(€/mq)		6.244,55
3a-AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI): APRILE 1982 - FEBBRAIO 2011				
	€ 6.244,55	x	3,365	(€) 21.012,92
(A) - TOTALE ONERI VERSATI PRO-QUOTA IN SEDE DI CONVENZIONE AGGIORNATI ISTAT				(€) 21.012,92
(B) - ONERI DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AFFERENTI IL COSTO DELL'AREA VERSATI A CONGUAGLIO				
TOTALE IMPORTO VERSATO AL FEBBRAIO 2009				€ 44.716,62
AGGIORNAMENTO ONERI VERSATI CON INDICE COSTO DELLA VITA (FOI):				
FEBBRAIO 2009 - FEBBRAIO 2011	€ 44.716,62	x	1,036	(€) 46.326,42
(B) - TOTALE ONERI VERSATI A CONGUAGLIO AGGIORNATI ISTAT				(€) 46.326,42
(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 2)		(€/mq)		75,00
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 2011	€ 75,00	x	1,016	(€) 76,20
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO	76,20 €/mq	x	mq 3.163	(€) 241.025,16
VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO x 60%	€ 241.025,16	x	60%	(€) 144.615,10
(C) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				(€) 144.615,10
(D) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE EFFETIVAMENTE VERSATI RIVALUTATI ISTAT (cfr A)				
FORMULA=[(60% VALORE COMPLESSIVO DI ESPROPRIO RIVALUTATO(C)) - (ONERI CONCESSORI RIVALUTATI(A) + ONERI A CONGUAGLIO (B))]				
	€ 144.615,10	-	€ 67.339,34	(€) 77.275,76
(D) - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'				(€) 77.275,76

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

AMBITO	LOTTO N. (A)	SUPERFICI 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)
S.MARIA	2	<u>3.163</u>	9.342	<u>2,95</u>	58,69	84,21	0,70	0,80	<u>€ 237.229,49</u>	<u>75,00</u>

LEGENDA :

(B) La superficie indicata nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 non corrisponde alla superficie catastale di pertinenza al lotto 2. Pertanto si aggiorna il "valore superficie" del Lotto 2 indicato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 al valore di mq 3163 determinato come indicato nella nota 2;

(C) Il volume riportato nell'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011 corrisponde al volume indicato nella Tav. 38/b della Concessione Edilizia n. 422 del 30.05.1984.

Sono stati evidenziati in grassetto gli aggiornamenti apportati all'Allegato E della D.G.C. n. 71 del 10.03.2011.

NOTA 2 - DETERMINAZIONE SUPERFICIE CATASTALE ASSEGNATA AL LOTTO 2

1A - Superficie complessiva del Comparto A comunicata dall'Amministratore pro-tempore con nota del 24.03.2011 prot. n. 14030	(mq)	6.820
2A - Superficie Lotto 2 comunicata dall'Amministratore pro-tempore con nota del 24.03.2011 prot. n. 14030 (corrispondente al 45,23% di mq. 6.820)	(mq)	3.085
3A - Superficie catastale complessiva assegnata in diritto di superficie al comparto A nella convenzione originaria	(mq)	6.993
Determinazione superficie catastale di pertinenza al Lotto 2 = (2A x 3A)/1A	(mq)	3.163

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Visto
Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO

ALLEGATO "B"

Schema di convenzione in applicazione dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 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 :

- 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. ha presentato domanda (*specificare se collettiva o individuale*) prot. N. del in nome e per conto di n. condomini dei condomini di Via Santa Maria n. 45-47 – lotti 1-2 del PEEP Santa Maria, equivalenti a unità immobiliari su complessive unità immobiliari;
- Alla suddetta domanda sono state allegare le istanze dei seguenti signori :
.....;
.....;
.....;
- che 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. ;
- che 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 dai lotti 1 e 2 nonché lo Schema di atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativo al programma costruttivo realizzato dalla Soc. "La

Mandragola Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” sul Comparto A – Lotti 1-2 di Via Santa Maria nn. 45-47 in attuazione del PEEP Santa Maria;

- A seguito della comunicazione prot. N. del inviata dal Comune di Moncalieri ai proprietari che hanno sottoscritto la domanda prot. N. del 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 Soc. “La Mandragola Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” sul Comparto A - Lotti 1-2 di Via Santa Maria nn. 45-47 in attuazione del PEEP Santa Maria;
- il Sig.
- Che l’area oggetto dell’istanza, distinta nel catasto del Comune di Moncalieri al Foglio 30 mappale n. 180 (ex mappali 683, 541, 540, 539, 681, 180, 684, 687, 517 e 497) della superficie complessiva di mq. 6.993 (dicono seimilanovecentonovantatre), con le seguenti coerenze : è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare di Borgata Santa Maria approvato ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167 con D.G.R. N. 1620 del 31.10.1973 e successive variazioni intervenute con D.C.C. n. 226 del 3.05.1974, già concessa in diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 685 alla Soc. “La Mandragola Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”;
- che l’area fondiaria già concessa in diritto di superficie è pervenuta alla Città di Moncalieri in forza dei seguenti atti :
 - Rogito notaio dott. A. Reviglione rep. n. 68974/33538 del 27.10.93 tra il Comune di Moncalieri ed i sigg.ri Careri Alberto e Rinaldis Marianna in Careri per la cessione al Comune dell’area identificata in Catasto Terreni al Foglio n. 30 mapp.le n. 541 ;
 - Rogito notaio dott. A. Reviglione rep. n. 68973/33537 del 27.10.93 tra il Comune di Moncalieri ed i sigg.ri Rinaldis Carmelo e Rinaldis Domenico per la cessione al Comune dell’area identificata in Catasto Terreni al Foglio n. 30 mapp.li nn. 540 e 680;
 - Rogito notaio dott. A. Reviglione rep. n. 68972/33536 del 27.10.93 tra il Comune di Moncalieri e la sig.ra Portolese Rosaria in Fazari per la cessione al Comune dell’area identificata in Catasto Terreni al Foglio n. 30 mapp.li nn. 517, 687, 688 e 689;
 - Rogito notaio dott. A. Reviglione rep. n. 67653/32814 del 06.04.93 tra il Comune di Moncalieri ed il sig. Longo Cosimo per la cessione al Comune dell’area identificata in Catasto Terreni al Foglio n. 30 mapp.li nn. 497, 691, 692 e 694 ;
- che con la medesima convenzione è stato costituito a favore della Società Soc. “La Mandragola Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” con sede in Chieri , Via San

Giorgio n. 19 C.F. 80027990011 il diritto di superficie sull'area distinta in Catasto Terreni Sez. Comune di Moncalieri al Foglio 30 mappali 683, 541, 540, 539, 681, 180, 684, 687, 517 e 497 della superficie complessiva di mq. 6.993 (dicono seimilanovecentonovantatre), oggi identificata al mappale n. 180 del Foglio n. 30 di mq. 6.993;

- che il corrispettivo della concessione dell'area suddetta venne determinato in complessive £ 26.732.000 (€ 13.805,93) (diconsi tredicimilaottocentocinque euro e novantatre centesimi) ;
- in relazione a quanto stabilito dall'art. 3 della suddetta convenzione edilizia, il Settore Urbanistica di questo Comune ha determinato e richiesto con note inviate nel mese di Febbraio 2009 a tutti i proprietari del Comparto A (Lotti 1-2) il versamento pro-quota dei maggiori oneri espropriativi dovuti pari a complessivi € 99.392, 88, al netto della somma già versata in sede di stipula della convenzione edilizia (€ 13.805,93). Le suddette somme sono state interamente versate dai sigg.ri ;
- che su detta area sono stati edificati n. 54 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e n. 54 box auto, ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti dalla citata convenzione;
- che 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 unità immobiliari: alloggio n. , composto da con annessa cantina n. e soffitta n., nonché giardino pertinenziale – box auto n. Posto auto n.;
- che il tutto risulta censito al N.C.E.U. di Moncalieri, Sezione, foglio particella..... sub
- Che il Signor
- che detta 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 farne parte integrante e sostanziale, omissane 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 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 del a 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:

- 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”;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 13.07.2001, 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, del a legge 448/98;*
- Con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19 Gennaio 2010*

sono stati stabiliti, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 71 del 10.03.2011 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, stimati 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;
- 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 mappale, area di insistenza del 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, 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 Signor pertanto 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
dell'Ufficio Tecnico 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 d;ella 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 casa 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'Articolo 6 della legge 28.1.1977 n. 10.

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.

Il diritto di prelazione a favore del Comune sugli immobili realizzati ad ogni cessione successiva alla prima, previsto dall' articolo della convenzione originaria, viene soppresso.

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 8 comma 5 della legge 10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei

prezzi di cessione e dei canoni di locazione e 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 MEO ROBERTA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

7 APR. 2011

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

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

4 APR. 2011

li, _____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

5 APR. 2011

li, _____



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

COMUNICAZIONE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to PAVIA FAUSTO

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

li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

