

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 364 del 04 Dicembre 2017

ALLEGATI: n° 0

ORIGINALE

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 8 ADP2 RELATIVO AGLI IMMOBILI RICOMPRESI TRA LA SS11 E LA VIA PIO X – VINCOLI RELATIVI AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il quattro del mese di Dicembre dell'anno duemiladiciassette, alle ore 13:55 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il SINDACO ERMANNO ZACCHETTI assistito dal SEGRETARIO GENERALE FORTUNATO NAPOLI.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO	X	
RESELLI DANIELE	VICE SINDACO	X	
DELLA CAGNOLETTA PAOLO MARIA	ASSESSORE	X	
MARIANI MARIANGELA	ASSESSORE	X	
GOMEZ LUCIANA	ASSESSORE	X	
ROMINA ENCARNACION	ASSESSORE	X	
ACAMPORA DOMENICO	ASSESSORE	X	
VANNI GRAZIA MARIA	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		7	0

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Atto di Giunta Comunale n° 364 del 04-12-2017

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Della Cagnoletta

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 8 ADP2 RELATIVO AGLI IMMOBILI RICOMPRESI TRA LA SS11 E LA VIA PIO X – VINCOLI RELATIVI AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Della Cagnoletta;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 veniva stipulata in data 13/03/1997 la convenzione urbanistica, a rogito Notaio Sergio Todisco - rep. 131601 racc. 21676, per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento n. 8 adp2 ed a seguito dell'approvazione di un accordo di programma con la Regione Lombardia, relativo agli immobili ricompresi tra la SS11 e la Via Pio X, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e le Società Cernusco 2000 srl e Fercam Trasporti srl;

- con detta convenzione era prevista, tra altro, la realizzazione di metri cubi 14.300 di edilizia residenziale convenzionata, corrispondenti a circa 50 alloggi;

- l'art. 5 dell'atto di accordo – convenzione stipulato tra il Comune, la Regione Lombardia e gli Operatori, prevedeva tra gli obblighi assunti dal Comune di Cernusco sul Naviglio, al punto n. 4, quello di regolamentare in un'apposita convenzione urbanistica successiva, gli aspetti negoziali ed economici del Programma Integrato di Intervento;

- che le bozze di schema di convenzione nelle fasi di definizione del testo prevedevano:

..”L’attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, anche sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione, verranno disciplinati attraverso una separata convenzione.”

Con successiva stesura, si rivedeva l'art. 12 “Edilizia convenzionata” punto 9, come segue: “*Gli operatori dell’edilizia convenzionata provvederanno a definire direttamente con l’Amministrazione Comunale gli aspetti convenzionali connessi con le loro realizzazioni, anche ai fini dell’individuazione delle caratteristiche dei soggetti assegnatari, dei valori di assegnazione o di eventuali canoni di locazione*”, mentre il testo definitivo della convenzione è stato integrato con le informazioni relative alle assegnazioni degli alloggi di edilizia convenzionata tra queste il prezzo massimo di prima assegnazione e l'elenco degli oneri non compresi in tale valore;

Rilevato che:

- il testo non riporta i termini di validità della convenzione stessa;

- alla data della stipula della convenzione la normativa vigente era la Legge n. 10 del 27 gennaio 1977, “Norme in materia di edificabilità dei suoli” che prevedeva:

“art. 7 “Edilizia convenzionata”:

“1 Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti il contributo di cui al precedente articolo 3 è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8.

4. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere

stesse.

5. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

art. 8 Convenzione-tipo

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

1. Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 6.

3. Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree ai fini della convenzione sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.”

I soprariportati articoli sono stati abrogati dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Il D.P.R. per il medesimo argomento conferma all'art. 18 comma 1 punto d) il periodo di validità minimo di 20 anni e massimo di 30:

“Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

.....omissis.....

Art. 18 (L) - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. *La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.*

3. *Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.*

4. *I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.*

5. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente."*

Evidenziato che:

- è trascorso il periodo minimo di vincolo di 20 anni previsto dalla soprariportata normativa;
- i vincoli attuabili nel periodo previsto dalla normativa allora vigente non sono specificati nella convenzione e tale carenza non consente agli uffici di poter dare risposte certe alle istanze (relative ai vincoli vigenti) nel frattempo pervenute;
- un'altra convenzione urbanistica stipulata nel medesimo anno riporta i vincoli sul prezzo di rivendita e sui requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti degli immobili di edilizia convenzionata per il solo periodo di 10 anni dalla stipula della convenzione stessa;
- risulta opportuno evitare disparità di trattamento tra gli utenti/assegnatari di immobili oggetto della medesima tipologia di convenzione;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n° 5 del 26.02.1998, è l'arch. Marco Acquati, Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

DELIBERA

1. che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di ritenere scaduti i termini di validità della convenzione urbanistica stipulata a rogito Notaio Sergio Todisco in data 13 marzo 1997 rep. 131601 racc. 21676, per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento n. 8 adp2 relativo agli immobili ricompresi tra la SS11 e la Via Pio X, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e le Società Cernusco 2000 srl e Fercam Trasporti srl, limitatamente all'applicazione dei vincoli di prezzo e di rivendita e sui requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti degli immobili di edilizia convenzionata, realizzati sull'area identificata al fg.45 mappale 247 del Catasto del Comune di Cernusco sul Naviglio ;

3. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di dare riscontro in tempi brevi alle richieste pervenute all'ufficio in merito all'argomento in oggetto.

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134,

comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 8 ADP2 RELATIVO AGLI IMMOBILI RICOMPRESI TRA LA SS11 E LA VIA PIO X – VINCOLI RELATIVI AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 01-12-2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ACQUATI MARCO

Documento originale informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si dà atto che la presente proposta di deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio dell'ente né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio, e si dichiara di conseguenza la non rilevanza del parere di regolarità contabile.

Lì, 04-12-2017

IL DIRIGENTE SETTORE ECON. FINANZIARIO
NEGRONI AMELIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ERMANNINO ZACCHETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. FORTUNATO NAPOLI

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERA DI GIUNTA N° 364 del 04-12-2017, avente ad oggetto PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 8 ADP2 RELATIVO AGLI IMMOBILI RICOMPRESI TRA LA SS11 E LA VIA PIO X – VINCOLI RELATIVI AGLI IMMOBILI EDIFICATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 06-12-2017 al 21-12-2017 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco sul Naviglio, 06-12-2017

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
NAPOLI FORTUNATO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.