



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero	delg0119	del	11/05/2011
--------	----------	-----	------------

ALLEGATI:

OGGETTO:

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA EX L. 167/62 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO. - APPROVAZIONE DEL METODO DI RIVALUTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER I NON ADERENTI ALLE SCADENZE CON MISURE INCENTIVANTI.

Il giorno **undici** del mese **Maggio** dell'anno **duemilaundici** alle ore **15.15** 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	COMINCINI EUGENIO
assistito dal	SEGRETARIO GENERALE	NAPOLI FORTUNATO

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

Componenti	
Presenti	Assenti
MAGISTRELLI MAURIZIO MARIANI MARIANGELA ROSCI MAURIZIO MARCHETTI GIORDANO COMINCINI EUGENIO	ZECCHINI RITA VENDRAMINI EMANUELE ANTONIO ZACCHETTI ERMANNO
Totale: 5	Totale: 3

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.	delg0119	del	11/05/2011
---------------------------------------	-----------------	------------	-------------------

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Marchetti;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/07/2004, è stato approvato il trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in Diritto di Superficie nel Comune di Cernusco sul Naviglio;
- con tale deliberazione, è stato, tra l'altro, stabilito che il trasferimento in proprietà delle aree avvenga ai corrispettivi determinati dal Comune secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 48, della L. n. 448/98 e da eventuali modifiche dell'articolo stesso ed è inoltre stato demandato alla Giunta Comunale di procedere a quanto necessario per dare completa esecuzione al provvedimento attraverso l'approvazione del trasferimento in proprietà delle singole aree e relativi corrispettivi con successivi atti deliberativi;
- la trasformazione del diritto di superficie in proprietà non è obbligatoria in quanto può realizzarsi a seguito di proposta del Comune, solo in presenza di una esplicita accettazione da parte di ogni singolo proprietario per quota millesimale corrispondente all'alloggio ed alla pertinenza di sua proprietà;
- con le deliberazioni dalla n. 97 alla n. 107 del 22 aprile 2005, la Giunta Comunale ha quindi approvato il trasferimento in proprietà dell'area ed il relativo corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà di una prima parte di aree del Piano di Zona ex. L. 167/62 nel Comune di Cernusco sul Naviglio;
- in seguito alla proposta di trasformazione da parte dell'Amministrazione Comunale, i titolari del diritto di superficie hanno costituito un "Comitato dei titolari del diritto di superficie delle aree ex Legge 167/62";
- a seguito delle richieste del comitato, l'Amministrazione Comunale in carica, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 26/07/2006, ha approvato misure incentivanti all'adesione da parte dei proprietari che prevedevano la riduzione del corrispettivo approvato dalla Giunta Comunale secondo le indicazioni di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/07/2004 secondo i seguenti criteri generali:
 - 1% di riduzione del corrispettivo approvato dalla Giunta Comunale per ogni anno che intercorre dalla data di stipula della Convenzione originaria di concessione del Diritto di Superficie alla data della proposta del Comune di Cernusco sul Naviglio di trasformazione del diritto di superficie in proprietà al singolo proprietario dell'alloggio e relative pertinenze. Tale riduzione tiene conto quindi della vetustà dell'edificio;
 - 1% di riduzione del corrispettivo approvato dalla Giunta Comunale per ogni anno che intercorre dalla data della proposta del Comune di Cernusco sul Naviglio di trasformazione del diritto di superficie in proprietà al singolo proprietario dell'alloggio e relative pertinenze alla data di decadenza dei vincoli d'uso e godimento previsti nella originaria convenzione la cui



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

validità è prevista per anni 30 a partire dalla data della sua stipulazione. Tale riduzione tiene conto quindi della durata dei vincoli convenzionali;

- l'Amministrazione Comunale, in data 11 gennaio 2007, ha inoltre provveduto a formulare un quesito alla Corte dei Conti in merito alla legittimità della predetta delibera che in ordine alla possibilità che, nel caso di mancata adesione da parte dei soggetti coinvolti l'Amministrazione potesse apportare ulteriori riduzioni ai corrispettivi oltre a quelle della delibera in questione;

- in data 13 marzo 2007 prot. n. 14499, è pervenuto il parere da parte della Corte dei Conti che si riassume nella possibilità dei Comuni di determinare i prezzi di cessione degli immobili purché seguano criteri obiettivi e razionali, senza effettuare discriminazioni fra i soggetti interessati;

- con atto di Consiglio Comunale n. 114 del 19/12/2007 avente ad oggetto: "Trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree facenti parte del Piano di Zona ex L. 167/62 nel comune di Cernusco sul Naviglio. - Approvazione di misure incentivanti all'adesione da parte dei proprietari degli alloggi e relative pertinenze. Revoca della delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 26/07/2006.", al fine di incentivare nuovamente l'adesione dei titolare del diritto di superficie, sono stati definiti i valori per la trasformazione ottenuti rivalutando, adeguando i corrispettivi di trasformazione calcolati dal tecnico incaricato e approvati dalla Giunta Comunale con le deliberazioni dalla n. 97 alla n. 107 del 22 aprile 2005 e stabilendo la scontistica da applicare, ossia che:

- i corrispettivi da ripartirsi secondo le tabelle millesimali di proprietà vengano calcolati sulla base delle voci delle perizie approvate con le deliberazioni dalla n. 97 alla n. 107 del 22 aprile 2005 modificati utilizzando il seguente metodo:

- rivalutazione, secondo l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dall'agosto del 2004 al settembre 2007 (ultimo indice disponibile), del valore utilizzato nella perizia per il calcolo del ricavo delle vendite;

- rivalutazione, secondo la variazione dell'indice istat del costo di costruzione verificatosi dal giugno 2004 al giugno 2007 (metodo utilizzato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cernusco sul Naviglio per la revisione del costo unitario di costruzione, del costo di costruzione della perizia);

- rivalutazione , secondo l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dall'agosto del 2004 al settembre 2007 (ultimo indice disponibile), dei versamenti effettuati per la concessione del diritto di superficie;

- aggiornamento conseguente degli importi presenti nelle perizie legati alle voci sopra indicate.

- sul valore risultante da calcoli sopra riportati, vengano applicati i seguenti correttivi in relazione a:

1) zona di ubicazione dell'area in diritto di superficie da cedersi in proprietà":

- 0% centro (area "centro" compresa tra le vie Verdi, Mazzini, Naviglio, L. da Vinci, Oberdan, Colombo, Manzoni, Videmari)

- 5% periferia (area esterna a quella definita "centro")

2) tipologia del fabbricato in diritto di superficie da cedersi in proprietà:

- 0% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo

- 2% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo + terzo



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

- 4% Fabbricati con numero di piani oltre il terzo
- 3) anni mancanti alla decadenza dei vincoli:
 - 0% annuo per gli anni dal 27 al 30 di vecchiaia, ultimi tre anni prima della decadenza dei vincoli
 - 0.50 % annuo per gli anni dal 24 al 26 di vecchiaia, quarto, quinto e sesto anni mancanti alla decadenza dei vincoli
 - 0.75% annuo per gli anni dal 20 al 23 di vecchiaia, settimo, ottavo, nono, decimo anni mancanti alla decadenza dei vincoli
 - 1.00% annuo per gli anni dal 1 al 19 di vecchiaia

- sul valore del prezzo di cessione così determinato, l'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare la propensione all'acquisto da parte dei proprietari utenti del processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà vengano applicate le seguenti percentuali di riduzione in funzione del periodo di attivazione della trasformazione in oggetto.

18 % per adesioni alla prima scadenza proposta;

10 % per adesioni alla seconda scadenza proposta;

5 % per adesioni alla terza scadenza proposta;

Rilevato che alcuni cittadini non hanno aderito alla proposta dell'Amministrazione Comunale alle date previste presentando successivamente richiesta di adesione alla trasformazione in proprietà degli alloggi e loro pertinenze loro concessi in diritto di superficie;

Dato atto che, visto quanto sopra, risulta necessario definire un metodo per la rivalutazione del corrispettivo di trasformazione, anche in funzione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha già contattato un secondo gruppo di titolari del diritto di superficie e che, quindi, anche in futuro potrebbe esserci la necessità di provvedere a tale rivalutazione;

Considerato idoneo provvedere all'aggiornamento dei corrispettivi applicando la rivalutazione monetaria secondo l'indice Istat (FOI generale) e gli interessi legali fino alla data di richiesta e che il risultato di tale calcolo valga se il versamento del corrispettivo avvenga entro 30 giorni solari consecutivi dalla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte del Settore Urbanistica e Catasto;

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 sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è l'arch. Francesco Zurlo, responsabile P.O. Settore Urbanistica e Catasto.

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

Visto il Decreto Legislativo n.267/2000 riportante il Testo Unico sugli enti locali;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,



DELIBERA

- 1) di ritenere valide le richieste di trasformazione da diritto di superficie in proprietà per quei titolari per cui sia decorso anche l'ultimo termine di adesione previsto dalle relative delibere di approvazione delle perizie;
- 2) di definire, quale metodo di rivalutazione del corrispettivo di trasformazione per gli alloggi e pertinenze concessi ai soggetti di cui sopra, la rivalutazione monetaria secondo l'indice Istat (FOI generale) e gli interessi legali dalla data di approvazione della perizia di stima fino alla data della comunicazione di accettazione della richiesta da parte del Settore Urbanistica e Catasto, ad eccezione delle domande giacenti presso il Settore Urbanistica e Catasto al momento della presente deliberazione per cui verranno calcolati alla data della deliberazione stessa;
- 3) di ritenere il risultato del calcolo di cui sopra valido se il versamento del corrispettivo avviene in un'unica soluzione entro 30 giorni solari consecutivi dalla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte del Settore Urbanistica e Catasto;
- 4) di disporre che tale metodo valga anche per i successivi lotti di trasformazione da diritto di superficie in proprietà attualmente in corso;
- 5) di dare mandato al Direttore dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio di dare opportune disposizioni agli uffici incaricati per l'applicazione del metodo sopra indicato;
- 6) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio.

imputazione della spesa al bilancio :

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

in considerazione dell'urgenza, con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n.267/2000.



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI

Atto di Giunta Comunale n.	delg0119	del	11/05/2011
---	-----------------	------------	-------------------

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

Sulla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente per oggetto:

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA EX L. 167/62 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO. - APPROVAZIONE DEL METODO DI RIVALUTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER I NON ADERENTI ALLE SCADENZE CON MISURE INCENTIVANTI.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata	
Lì 5 maggio 2011	F.to IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
	arch. Marco Acquati

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione sopra indicata	
Lì 10.05.2011	F.to IL DIRETTORE DELL'AREA ECONOM.FINANZIARIA
	Dr.ssa Amelia Negroni



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO		IL SEGRETARIO GENERALE
F.to COMINCINI EUGENIO		F.to NAPOLI FORTUNATO

Si certifica che l'elenco contenente l'oggetto della presente deliberazione è stato inviato ai Capigruppo Consiliari in data 13.06.2011 e la deliberazione sarà affissa in copia all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 13.06.2011 al **28.06.2011**

Lì, 13.06.2011	F.to IL MESSO COMUNALE
----------------	-------------------------------

Si dà atto che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, 3° comma, del Decreto Legislativo n.267/2000.

Lì, 23.06.2011	F.to IL SEGRETARIO GENERALE NAPOLI FORTUNATO
----------------	---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo
Li.