

TRIBUNALE DI COMO

LOTTO 2

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. L.C. 11/2025

Giudice dott.ssa Sonia Pisano

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

Documentazione Urbanistica

Convenzione del 23-03-1988 rep 27986/5124

Convenzione del 18-01-1995 rep 48122

Verbale Delibera consiglio comunale n°29 del 24-07-2018

Verbale Delibera consiglio comunale n°20 del 28-07-2022

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797
C.F. MLTGRL67H09B639M- P.Iva 01995030135*

con studio in Cantù (Como) via Cavour, 6

telefono: 031/722684

cellulare: 3355214492

fax: 031/722684

email: studio@gabrielemolteni.com

Giudice dott.ssa Sonia Pisano
Perito P.I.E. MOLTENI GABRIELE

COMUNE DI OITRONA S. MAMETTEPROVINCIA DI Como**CONCESSIONE EDILIZIA**

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 intesa ad ottenere la concessione edilizia per (*) Ricostruzione e nuova costruzione
(edifici B, C, autorimessa interrata D)

in questo Comune, al mapp. n. 101, 151, foglio n. _____
 in Via Volta, XX Settembre, Roma

- Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;
- Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;
- Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Vista la legge comunale e provinciale;
- Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;
- Visto l'art. 9, comma _____ della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIAal Sig. [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di comunicazione della presente concessione e dovranno essere ultimati entro tre anni (articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10) dalla data suindicata.

(1) Costruire, ... eppure compiere notevoli rifacimenti.

Pratica N. _____

5/89

Mod. 285 - P.2
EDILIZIA
COPIA PER L'UFFICIO

COMUNE DI OLTRONA S. MAMETTE

PROVINCIA DI Como

CONCESSIONE EDILIZIA

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
intesa ad ottenere la concessione edilizia per ⁽¹⁾ la VARIANTE a C.E. 31/87 del 24/3/88.
Edificio C. Progetto esecutivo. (Programma Int. di recupero L.R.22/86)

In questo Comune, al mapp. n. 101, 151, foglio n. _____
in Via Volta, XX Settembre

- Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;
- Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;
- Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Vista la legge comunale e provinciale;
- Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;
- Visto l'art. 9, comma _____ della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA

al Sig. _____

per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di comunicazione della presente concessione e dovranno essere ultimati entro tre anni (articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10) dalla data suindicata.

(1) Costruire, oppure compiere notevoli rifacimenti.

Per quanto non è esplicitamente citato nella presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

Si prescrive denuncia c.a. al Genio Civile, e denuncia VV.F.

La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale per i controlli del caso.

Li. 3 marzo 1989



IL SINDACO

AVVERTENZE - Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio e area pubblica, il concessionario deve richiederlo all'Ufficio Comunale preventivo nulla osta.

A cura del concessionario o da parte del costruttore delegato, non appena ultimata la struttura e la copertura dell'edificio, deve essere richiesta la visita da parte del competente Ufficio Comunale.

Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione e ridotte tali, i concessionari sono in obbligo di comandare al Sindaco, a lavori ultimati, il permesso di abitabilità.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente concessione è stata affissa, in estratto, all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni quindici e precisamente dal giorno _____ al giorno _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dall'Ufficio Comunale, il _____

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale attesto di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____

consegnandola a _____

nella sua abituale dimora in Como

Oltrona S.M. 21-3-89



IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI OLTRONA S.MAMETTE

PROVINCIA DI Como

Concessione edilizia (Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. 

intesa ad ottenere la concessione edilizia per (1) 2a VARIANTE a C.E. 31/87 del 24/3/88.
(unione di n.2 alloggi - N.3, N.5 - al 1° e 2° Piano del fabbricato "C").
(Programma Int. di recupero L.R. 22/86)

in questo Comune, al mapp. n. 101, 151, foglio n. _____

in Via Volta, XX Settembre

Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa, composto di n. 4 (tav.4-5-11-12) tavole;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso in data _____ n. _____;

Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere del Medico incaricato dell'U.S.S.L., espresso in data _____ n. _____;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto l'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

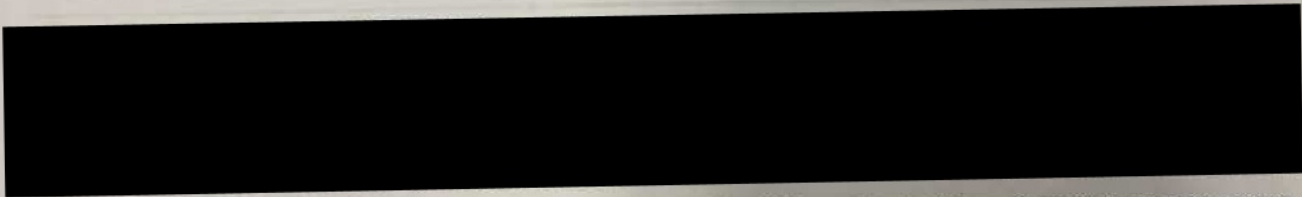
Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;

Visto l'art. 9, comma _____ della Legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Quantificati gli oneri di urbanizzazione primaria in L. _____, gli oneri di urbanizzazione
secondaria in L. _____ ed i costi di costruzione in L. _____;

Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA



per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal sindaco.

(1) Costruire oppure compiere notevoli rifacimenti.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di comunicazione della presente concessione e dovranno essere ultimati entro tre anni (articolo 4, Legge 28 gennaio 1977, n. 10) dalla data suindicata.

Per quanto non è esplicitamente citato nella presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale per i controlli del caso.

Li 26 ottobre 1989



IL SINDACO

AVVERTENZE - Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta.

A cura del concessionario o da parte del costruttore delegato, non appena ultimata la struttura e la copertura dell'edificio, deve essere richiesta la visita da parte del competente Ufficio Comunale.

Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte tali, i concessionari sono in obbligo di domandare al Sindaco, a lavori ultimati, il permesso di abitabilità.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente concessione è stata affissa, in estratto, all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni quindici e precisamente dal giorno _____ al giorno _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dall'Ufficio Comunale, li _____

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale attesto di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____

nella sua abituale dimora in Como

Oltrona S.M. il 13-11-1989



IL MESSO COMUNALE

TICA N. 30/92

COMUNE DI OLTRONA S. MAMETTE

PROVINCIA DI Como

COMUNE DI OLTRONA S. MAMETTE
PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO
del giorno 3-10-92
al giorno 18-10-92
Oltrona S. Mamette, il 19-10-92
IL MESSO COMUNALE

Oggetto: RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

A norma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con la legge 6 agosto 1967, n. 765 e legge 28 gennaio 1977, n. 10:

RENDE NOTO

che in data 14 settembre 1992 è stata rilasciata

a

la concessione edilizia n. 30/92 per (1) 3a VARIANTE a C.E. 31/87 del 24.03.88

in (2) via Volta, XX Settembre

sul terreno distinto al mappale n. 101, 151 della Sezione censuaria di

Li, 14 settembre 1992



SINDACO

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire.
(2) Via e numero oppure località.

ART. 10 - comma 9, Legge 6 agosto 1967, n. 765:
« Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolari di esecuzione ».

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 3-10-92

ol 18-10-92

Li, 19-10-92



IL SEGRETARIO COMUNALE

STUDIO NOTARILE
 Dott. C. ARMELO VITALE VARRICA
 Via Cadorna, 1 Angolo Via Cattaneo
 22100 C O M O - Tel. (031) 26.15.39
 Cod. Fisc. VRR CML 42T19 F158M

Repertorio N. 24986

Raccolta N. 5124

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI OLTRONA SAN MAMETTE E LA

PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILI DEL COMPARTO EX COMPLESSO PRODUTTIVO VIE ROMA - XX SETTEMBRE - VOLTA E PIAZZA LIBERTA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantotto, il giorno ventitre

del mese di marzo

In Como, Via Cadorna n.1, nel mio studio.

Avanti a me dottor Carmelo Varrica, Notaio in Como, iscritto presso il Collegio Notarile di Como, senza assistenza dei testimoni avendovi i Comparenti in possesso dei requisiti di legge e con il mio consenso concordemente rinunciato

SONO PRESENTI

Ing. _____

professionista, domiciliato per la carica in Oltrona San Mamette presso il Palazzo Municipale,

il quale interviene al presente atto, nella sua qualità di

SINDACO pro-tempore del Comune di Oltrona San Mamette,

C.F. 00686080136,

a quest'atto autorizzato in virtù della deliberazione del Consiglio Comunale in data 29/12/1987, n. 48, esaminata senza alcun rilievo dalla Sezione di Como del Comitato Regionale di Control-

Costo
 29-3-1988
 713
 30640.000
 30.589.000 IVA



lo, nella seduta del 5/1/1988, atto n. 615/002 che in copia conforme si allega al presente atto, sotto la lettera "A"

[REDACTED]
 residente in [REDACTED] impiegata,
 la quale interviene al presente atto, nella sua qualità di
 Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

[REDACTED]
 [REDACTED] iscritta al n. 12221, reg. soc. presso la
 Cancelleria Commerciale del Tribunale di Como, iscritta al
 n. 726 della Sezione Edilizia, presso il Registro delle
 Cooperative della Prefettura di Como, con decreto n. 6058/2
 Coop. in data 6/11/1980

_____ a quest'atto autorizzata con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 settembre 1986 il cui Verbale per estratto autentico a mio rep. n. 27985 in data 23 MARZO 1988 si allega al presente atto, sotto la lettera "B"

_____ I predetti, della cui identità personale e qualifiche io Notaio sono certo, mi richiedono di rivere il presente atto, in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue : _____

PREMESSO

a - che la [REDACTED]
 [REDACTED] che in prosieguo, per brevità verrà chiamata
 [REDACTED] ha chiesto al COMUNE DI OLTRONA SAN MAMETTE

l'assegnazione in diritto di superficie di immobili da ristrutturare per la realizzazione di edifici di civile abitazione da destinare a propri soci; _____

b - che con delibera consiliare n. 53 in data 26 settembre 1986, esecutiva ai sensi di legge, é stato adottato il Programma integrato di Recupero del Patrimonio Edilizio, successivamente approvato dalla Regione Lombardia con Delibera della Giunta Regionale in data 15/10/1986 n. 31816; _____

c - che con deliberazione in data 26 settembre 1986, n. 53 citata, il Consiglio Comunale ha individuato la _____ quale assegnatario in diritto di superficie degli immobili esistenti su aree residenziali della superficie di mq. 2.184, 2.372 per la realizzazione di edifici di civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica e popolare della volumetria fuori terra di mc. 5.964, 8.409; _____

d- che gli immobili compresi nel Comparto ed individuati nella citata delibera n. 53 del 26/9/1986, sono di proprietà del Comune di Oltrona San Mamette che ne é divenuto proprietario in virtù di atto di Compravendita a mio rogito in data 18/11/1987, rep. 26996/4858, reg. a Como il 4 dicembre 1987, al n. 1642 e quivi trascritto il 17/12/1987, ai nn.ri 19870/14232 e - che dalle indagini effettuate dal Comune il costo delle opere di urbanizzazione é : _____

- gli oneri di urbanizzazione primaria L. 756 al mc. (ristrutt.)

- gli oneri di urbanizzazione primaria L. 1260 al mc. (nuova)



4

- gli oneri di urbanizzazione secondaria L. 672 al mc. (ri-
strutt.) _____
- gli oneri di urbanizzazione secondaria L. 3.024 al mc. (nuo-
va) _____
- gli oneri di urbanizzazione primaria L. 32.550 al mq. (com-
merc.) _____
- gli oneri di urbanizzazione secondaria L. 8.120 al mq. (com-
merc.) _____

_____ quanto sopra premesso _____

le parti sopra intervenute e come sopra rappresentate, conven-
gono e stipulano quanto segue, con riserva delle approvazioni
di legge per quanto riguarda il Comune di Oltrona San Mamette
ed in modo fin d'ora definitivo ed impegnativo per la _____
_____ la quale si obbliga anche per i suoi successori ed
aventi causa _____

ARTICOLO 1 - IDENTIFICAZIONE AREA

Per l'attuazione del Piano di Recupero di cui alla Delibera
citata in premessa ed in attuazione della stessa, il Comune
di Oltrona San Mamette, trasferisce in diritto di superficie
alla _____
_____ che come sopra rappresentata, accetta, gli immo-
bili con destinazione residenziale nel vigente P.R.U.G., del-
la superficie reale complessiva di mq. 2.184, 2.372, delimita
ta in tinta "ROSSA" _____ nella Tavola n. 0 unita alla
Delibera Consiliare n. 48 del 29/12/1987, che si allega al

presente atto, sotto la lettera " A" e sulla quale area insi-
ste attualmente una volumetria pari a mc. 8.407, 5.958.

I suddetti immobili sono da individuare catastalmente come segue:

a parte del complesso immobiliare posto in Comune di OLTRONA SAN
MAMETTE, distinto in Catasto come segue : _____

N.C.E.U. Partita 74, foglio 1, mappali : _____

101 sub.1 - 151 - 976 - 977 - 979 - 980 sub.1 - 981 - 982 -
983 _____

Via A. Volta n. 2/4 - P.T.1.2 - Cat.D/1 - rendita Cata-
stale L. 23.000 _____

101 sub.2 - Via Volta n. 2 - Cat.A/4 - Cl.2 - vani 4 - R.C.L.
472 (P.T.2) _____

101 sub.3 - Via Volta 2 - P.1 - Cat.A/4 - Cl.2 - Vani 3 - R.C.
L. 354 _____

101 sub.4 - Via Volta n.2 - piano 1 - Cat.A/4 - Cl.2 - Vani
3 - R.C.L. 413 _____

980 sub.2 - Via Volta n.2 - Piano 2 - Cat.A/2 - Cl.U - Vani 5,5
R.C.L. 957 _____

Coerenze in corpo partendo da nord e proseguendo in senso ora-
rio: Via Volta, Via Volta, Via Roma, mappale 921, Via XX settem
bre. _____

_____ quella porzione da distinguere come segue : _____

N.C.E.U. mappali _____

101 sub.2 (per intero) _____

101 sub.3 (per intero) _____

101 sub.4 (per intero) _____

980 sub.2 (per intero) _____

101 sub.1 - 977 - 979 - 151 - 976 - 981 - 982 - 983 - 980 sub.1, nella consi-
stenza di cui alla scheda n.151/1 registrata all'U.T.E. di Como il 17 Marzo

1988 e con la precisazione che per i mappali 151, 976, 979
è stata presentata domanda di demolizione all'U.T.E. di Como.
La suddetta porzione é inoltre da individuare al N.C.T. ,
giusto il frazionamento tipo n. 3 su estratto di
mappa n. 14740/88 approvato dall'UTE di Como in data
17.3.1988 che si allega al presente atto, sotto la
lettera " C" _____

con il mappale 101 (ex 101/a) di are 3.05 _____

nonché con il mappale 151 (ex 151/a) di are 19.20 _____

Coerenze : Nord Via XX Settembre e Via Volta; a Est Via Volta
a mapp.1984; a Sud mapp.1983 - 1984; a Ovest mapp.325 - 920.

ARTICOLO 2 - OBBLIGO EDIFICAZIONI

Sulle aree descritte al precedente articolo 1 la [REDACTED] si obbliga a realizzare, nei tempi e con le modalità e caratteristiche più oltre indicate, fabbricati per civile abitazione del volume fuori terra di mc. 5964, 8409 e per attività commerciali del volume di mc. 848,265 (mq. lordi 247,98125), e per autorimesse mc. 2263,059

ARTICOLO 3 - DURATA CONCESSIONE

La durata della concessione di cui al predetto articolo 1 viene fissata in 99 anni, a partire dalla data di registrazione della presente convenzione, che potrà essere rinnovata secondo quanto previsto nei successivi art. 10 e 22 della presente convenzione.

ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVO E ONERI

A titolo di corrispettivo, per il diritto di superficie concesso sull'area di cui al precedente art.1, la [REDACTED] verserà, nei modi e nei termini di cui al successivo art.5:

- a) L. 366.699.270.= pari al costo di acquisizione da parte del Comune dell'area residenziale ivi comprese le spese sostenute dal Comune sia per l'acquisizione che per l'assegnazione in diritto di superficie degli immobili, oltre IVA;
- b) L. 13.863.723.= quale rimborso in quota parte in ragione di L.756 al mc. (Ristrutt.) e L. 1.260 al mc. (Nuova Costruzione) e L. 32.550 al mq. di superficie lorda del costo delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi, o già eseguite in

tutto o in parte, á cura del Comune; _____

mc. 3420,1702 volumetria da ristrutturare _____

mc. 2544,6707 volumetria di nuova costruzione _____

mq. 247,98125 di superficie lorda (commerciale); _____

c) L. 12.007.046.= quale rimborso in quota parte in ragione

di L. 672 al mc.(Ristrutt.) e L. 3.024 al mc. (Nuova costru-

zione) e L. 8.120 al mq. di superficie lorda _____

del costo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzar

si o già eseguite in tutto o in parte, a cura del Comune;

mc. 3420,1702 volumetria da ristrutturare _____

mc. 2544,6707 volumetria di nuova costruzione _____

mq. 247,98125 di superficie lorda (commerciale); _____

d) L. 27.429.961.= quale monetizzazione delle aree standard

in ragione di L. 15.000.= al mq. (compreso commerciale)

ARTICOLO 5 - MODALITA' VERSAMENTI

La _____ si impegna, nei confronti del Comune di Oltro
na San Mamette che accetta, al pagamento del corrispettivo
determinato dall'art. 4 nei termini e nei modi di seguito ri-
portati, _____

La _____ contestualmente alla ristrutturazione residen-
ziale dovrà ristrutturare il Palazzo Municipale come da proget-
to che verrà redatto e concorrere a tale ristruttura-
zione in base all'elenco e alla relativa descrizione delle ope-
re per un valore di L. 420.000.000.= inoltre corrisponderà fi-
no a L. 5.000.000.= quale contributo al Comune per la demoli-

zione dei volumi insistenti sulle aree di pertinenza del Comune stesso. _____

L'elenco e la descrizione delle opere su n. 4 fogli fanno parte integrante della presente Convenzione unitamente all'estratto di mappa e sono uniti alla deliberazione consiliare n.48 allegata al presente atto sotto la lettera "A". _____

La _____ presterà fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo di L. 210.000.000.= (lire duecentodiecimilioni) pari al 50% dell'importo di L. 420.000.000.= (lire quattrocentoventimilioni) di cui al precedente comma del presente articolo. _____

ARTICOLO 6 - RICEZIONE AREA

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

La _____ nei confronti del Comune di OLTRONA SAN MAMETTE si impegna: _____

a) a ricevere la consegna degli immobili ceduti in diritto di superficie e descritti all'art. 1 non appena ne riceverà la comunicazione da parte del Comune e comunque non oltre 30 giorni da tale avviso; _____

b) 1^a se con mutuo agevolato, a realizzare sulle aree oggetto della presente Convenzione edifici residenziali aventi le seguenti caratteristiche costruttive e tipologiche: _____

- caratteristiche rispondenti a quelle contenute nell'art. 43 della Legge n. 457/78; _____

- superficie utile non superiore a mq. 95 e superficie non re



sidenziale non superiore al 40% di superficie utile oltre a mq. 18 per autorimesse o posto macchina; le definizioni, le modalità relative sono illustrate nelle direttive C.E.R. e nella delibera della Giunta Regionale n. 2/20749 del 21.12.1978; -per interventi di recupero edilizio (Legge Verga) le superfici non residenziali vengono calcolate come prevede la legge stessa;

- non é consentita la realizzazione di alloggi con caratteristiche contenute all'art. 7 del D.M. per i LL.PP. 10.05.1977 n. 810;

2° se con mutuo ordinario, a realizzare sulle aree oggetto della presente convenzione edifici residenziali aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al R.D. 28.04.1938, capo II, art. 48;

c) i lavori dovranno iniziare al massimo entro 4 mesi dalla stipula della convenzione ed essere ultimati non oltre 16 mesi dal loro inizio.

ART. 7 - CONTROLLO COSTRUZIONE

Il Comune di OLTRONA SAN MAMETTE si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento o durante tutto il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle eventuali varianti debitamente approvate.

ARTICOLO 8 - TERMINI ULTIMAZIONE

I termini di ultimazione dei lavori relativi agli edifici residenziali non possono essere prorogati; nel caso di rendesse necessario per i motivi di documentata necessità o di forza maggiore, una proroga alla concessione originaria la [REDACTED] dovrà richiedere una nuova concessione edilizia per la parte di lavori non completata ed assoggettarsi al pagamento degli oneri relativi alla parte non attuata o ultimata; detto pagamento di oneri ricorre nel solo caso che esista una differenza in aumento degli stessi.

ARTICOLO 9 - ASSEGNAZIONE AI SOCI

CONTENUTO DEGLI ATTI

Gli alloggi che la [REDACTED] realizzerà sulle aree cedute in diritto di superficie, secondo il precedente art.1, verranno trasferiti in proprietà o in locazione ai soci della [REDACTED] stessa al prezzo di cui ai successivi art.13 e 14.

La [REDACTED] si obbliga, nei confronti del Comune ad inserire negli atti di cessione degli alloggi, loro pertinenze e parti comuni dello edificio, le disposizioni di cui all'art.35 della Legge 22.10.1971, n. 865 con esplicito riferimento al prezzo di cessione degli alloggi, stabilito con i criteri fissati dall'art. 12 e 13 della presente Convenzione.

ARTICOLO 10 - RINNOVABILITA'

La concessione del diritto di superficie é rinnovabile alla sua scadenza per un eguale periodo, salvo il caso in cui esistono motivi di carattere urbanistico o comunque di pubblica

utilità che scongiurino il rinnovo; pertanto la [REDACTED]
 prende atto a tutti gli effetti, per sé ed aventi causa, che
 i criteri della determinazione del corrispettivo che sarà do-
 vuto all'atto del rinnovo della concessione sono quelli deter-
 minati nel successivo art.22; per quanto riguarda i criteri
 per la determinazione della revisione periodica dei canoni di
 locazione, nonché la determinazione del prezzo di cessione de-
 gli alloggi di cui al successivo art. 13, compreso il diritto
di prelazione da parte del Comune, l'Amministrazione Comunale
 si riserva di introdurre modifiche ed integrazioni secondo la
 migliore utilità e convenienza.

ARTICOLO 11 - REQUISITI

Per le costruzioni realizzate con mutuo sgevolato, i requisiti
 dei beneficiari indicati dagli art. 20 e 21 della Legge 457/78
 nonché dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72, devono essere posseduti al
 momento dell'assegnazione per gli alloggi realizzati dalla

Per le costruzioni realizzate con mutuo ordinario, i requisiti
 dei beneficiari, di cui alle lettere a), b), c), d), nonché
 successivi commi 3° e 4° dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72 devo-
 no essere posseduti al momento dell'assegnazione per gli al-
 loggi realizzati dalla [REDACTED]

ARTICOLO 12 - DATA POSSESSO REQUISITI

Gli alloggi possono essere trasferiti e/o locati esclusivamen-
 te a chi all'atto dell'acquisto e della locazione abbia i re-

ARTICOLO 13 - PREZZI DI CESSIONE

Il prezzo base medio di prima cessione, fatta salva la revisione di cui alle disposizioni di legge vigenti, é fissato come segue:

a) alloggi: £. 940.000.= per mq. di superficie complessiva vendibile; per superficie complessiva vendibile ai fini della presente convenzione si intende la superficie degli alloggi

- realizzati con mutuo agevolato, così come definita dal Decreto del Ministero dei LL.PP. - Presidente del C.E.R. - 21.12.

1978 N. 821 e della deliberazione della Giunta Regionale 21.12.

1978 N.2/20749 e della deliberazione del Consiglio Regionale del 04.10.1979 N.2/1191;

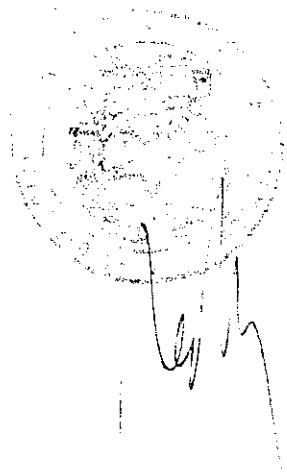
- realizzati con mutuo ordinario, misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, ed al netto di vani scala, vani ascensore, logge aperte, balconi;

b) L. 1.300.000.= per mq. per superficie commerciale;

c) il prezzo sopra indicato non subirà variazioni per diversità di affacci o esposizione o piano.

E' consentita una revisione del prezzo base al momento dell'assegnazione degli alloggi in rapporto alla variazione del Bollettino della Commissione Regionale Prezzi applicato ai parametri previsti a partire dalla stipula della presente convenzione.

La revisione avverrà secondo il seguente procedimento :



- l'aliquota del 15% del prezzo base di prima cessione, corrispondente di massima al corrispettivo del suolo urbanizzato, non subirà alcuna revisione;

- la restante aliquota dell'85% del prezzo base di prima cessione subirà la variazione percentuale in più o in meno verificatasi tra la indicazione del Bollettino Regionale Prezzi dalla data della presente convenzione e l'ultimo indice disponibile alla data di presentazione della domanda di rilascio della licenza di abitabilità.

ARTICOLO 14 - CANONE

La determinazione e la revisione del canone sarà regolata in base:

- per alloggi realizzati con mutuo agevolato, ai criteri e modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale del 04.10.1979 N. 2/1191;

- per alloggi realizzati con mutuo ordinario, alle disposizioni della legge sull'equo canone;

- per superficie commerciale secondo la normativa vigente.

ARTICOLO 15 - REGIME DEL CANONE

Il rapporto di locazione sarà regolato dalla normativa vigente.

In caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari e di cui all'art. 12 della presente convenzione, la locazione non potrà essere rinnovata. E' sempre vietata la sublocazione ed il comodato.

ARTICOLO 16 - CLAUSOLE CONTRATTI

Per la locazione degli immobili residenziali, nei contratti relativi, dovranno essere inserite clausole da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C. nelle quali il conduttore, per sé ed aventi causa: _____

a) dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione; _____

b) dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo, mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro 6 mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale; _____

c) dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso lo immobile e a non darlo in comodato; _____

d) si impegnerà ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 13 della presente convenzione _____

ARTICOLO 17 - CESSIONE - CLAUSOLE

Negli atti di trasferimento degli alloggi residenziali dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione nelle quali l'acquirente per sé e per i suoi aventi causa :

a) dichiarerà di ben conoscere e accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla; _____

b) dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione; _____

c) dichiarerà di accettare e rispettare, nel caso di successiva vendita o trasferimento le norme di cui all'art. 12 della presente convenzione.

ARTICOLO 18 - SUBENTRO OBBLIGHI

In forza del trasferimento degli immobili adibiti a residenza, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 19 - INCOMBENZE PER VENDITA E LOCAZIONE

sbilbil. ← L'alienazione dell'immobile residenziale sino al ventesimo anno dalla abitabilità dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare, entro tre mesi, al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti; il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello di cui all'art. 13 rivalutato sulla base degli indici ISTAT.

In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole di cui all'art. 17 della presente convenzione).

Copia del contratto di locazione (debitamente registrato e comprendente le clausole di cui all'art. 16) e copia dell'eventuale disdetta dovranno essere trasmesse al Comune a cura del concessionario, che è tenuto ad affittare l'alloggio entro tre

17

mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero. Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune potrà procedere all'assegnazione in locazione dell'alloggio a richiedenti aventi i requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione.

La trasmissione della nota di trascrizione, relativa all'alienazione dell'alloggio, e del contratto di locazione, dovrà avvenire per lettera raccomandata entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dell'alloggio.

ARTICOLO 20 - MANUTENZIONE

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie per la conveniente conservazione della condiziona abitativa dell'alloggio; a tale fine il Comune si riserva di effettuare periodicamente gli opportuni controlli ed in caso di accertata incuria; provvederà a sostituirsi al concessionario nella esecuzione delle opere necessarie addebitandogli l'onere relativo, aumentato dell'importo delle spese generali.

ARTICOLO 21 - VISTO DI CONGRUITA'

Le spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari, se superiori al 30% del canone di locazione annuo, dovranno riportare un visto di congruità da parte del Comune.

ARTICOLO 22 - RINNOVO CORRISPETTIVO

Il corrispettivo in caso di rinnovo della convenzione, verrà

SP

18

determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per il consolidamento della costruzione, nonché per il ripristino delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle aree medesime.

ARTICOLO 23 - SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte della [REDACTED] degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determinerà la risoluzione del contratto di concessione dell'area con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- a) nel caso di concessione di alloggio a prezzo superiore a quello di cui all'art. 13, sarà applicata al superficiario alienante, una penalità pecuniaria convenzionata da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- b) nel caso che il corrispettivo della concessione sia convenuto per rate annuali, il mancato pagamento di una rata del corrispettivo stesso comporta per il concessionario la decadenza del diritto di superficie. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto.
- c) in caso di inosservanza o di inadempienza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e specificati nella presente convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al

concessionario: _____

d) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio dei lavori fissati nella convenzione ed eventualmente prorogati, si avrà decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati. In questo caso le opere parzialmente realizzate, saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale. _____

e) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza della concessione. _____

La risoluzione é dichiarata (con diffida, deliberata in via definitiva dal Consiglio Comunale di OLTRONA SAN MAMETTE da trascriversi a cura e spese del Comune e da notificarsi nelle forme di rito) sia alla _____ o ai suoi aventi causa, sia agli eventuali interessati. _____

ARTICOLO 24 - SITUAZIONE PARTICOLARE

I Componenti prendono atto che la previsione progettuale delle opere rende necessaria la costituzione di una servitù di passo pedonale e carraio nonché sottopasso di tubi e cavi per servizi. _____

I componenti con il presente atto s'impegnano a costituire le servitù predette ad ultimazione dei lavori. _____

ARTICOLO 25 - RISOLUZIONE CONTRATTO

Per effetto della risoluzione del contratto di trasferimento della proprietà, gli immobili costruiti o parte degli stessi, passeranno in proprietà del Comune, previo indennizzo delle opere realizzate.

In tal caso, gli immobili verranno dati dal Comune in locazione a persone aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

ARTICOLO 26

I componenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como rinunciando alla iscrizione di ipoteca e sollevando il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ARTICOLO 27

Le spese del presente atto e suoi inerenti e conseguenti, escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico della [REDACTED] la quale dichiara che intende avvalersi delle leggi fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia.

ARTICOLO 28

Le parti componenti a tutti gli effetti eleggono il proprio domicilio :

- il Comune di OLTRONA SAN MAMETTE - in Oltrona San Mamette, via Don Conti;

- la [REDACTED]

ARTICOLO 29

La controversie eventuali che dovessero sorgere dalla applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di COMO _____

ARTICOLO 30

In ottemperanza al disposto dell'art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, si allega al presente atto, sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali 101 - 151 _____
rilasciato dal Comune di Oltrona San Mamette in data 2 Febbraio 1988. _____

ARTICOLO 31

Si precisa che la Polizza fidejussoria indicata al precedente articolo 5, é stata rilasciata dalla _____

_____ polizza n. 1387/1.281.022 per l'importo di L. 210.000.000.=


ARTICOLO 32


I componenti di comune accordo e con il mio consenso mi dispensano dalla lettura degli allegati. _____

22

E richiesto io Notaio, ho ricevuto
il presente atto, che ho letto ai Componenti, i quali da
interpellati dichiarano di approvarlo e confermarlo.

Scritto a macchina da persona di mia
fiducia e completato di mio pugno, occupa sei fogli su ventisei
tidue intere facciate e fin qui della presente.

F.TO : 

F.TO : 

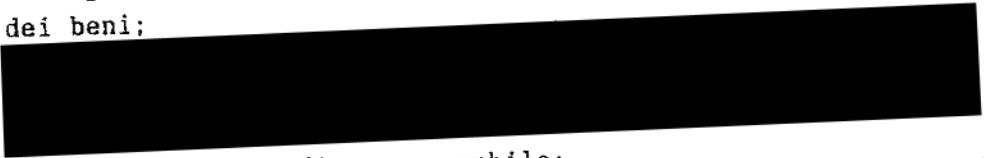
F.TO : NOTAIO CARMELO VARRICA



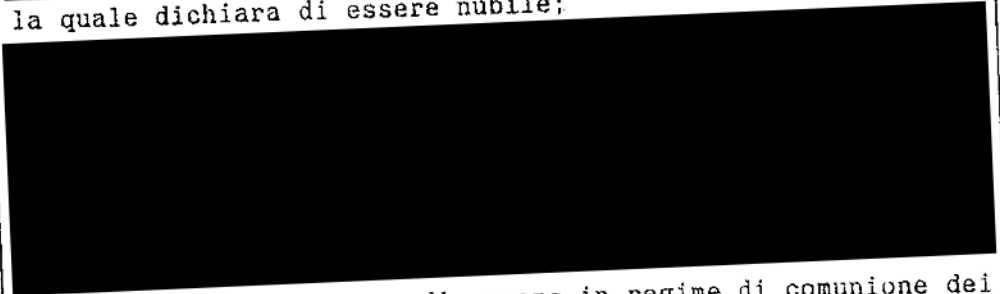
coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni.



coniugi, che dichiarano di essere in regime di separazione dei beni;



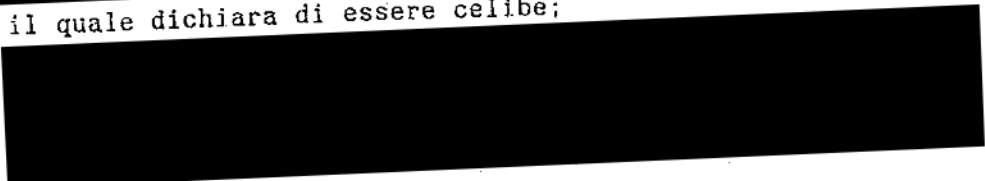
la quale dichiara di essere nubile;



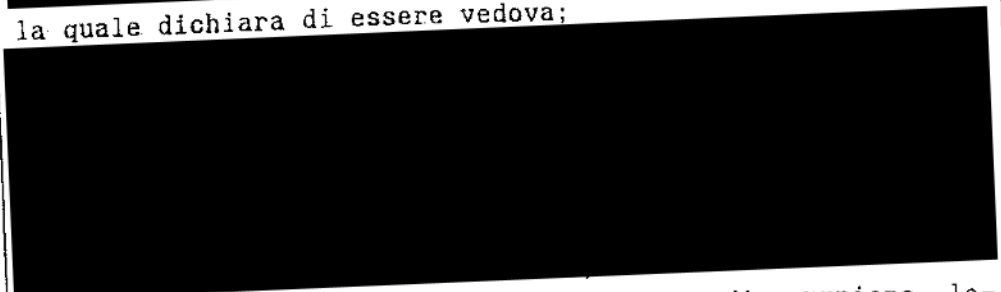
coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione dei beni,



il quale dichiara di essere celibe;



la quale dichiara di essere vedova;



coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;



[REDACTED]

coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni,

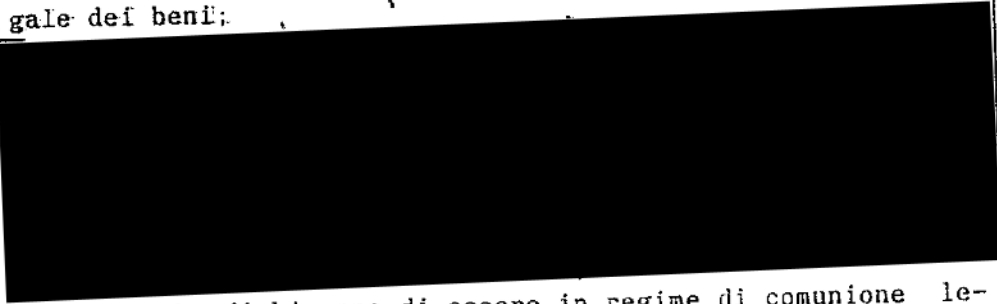
[REDACTED]

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

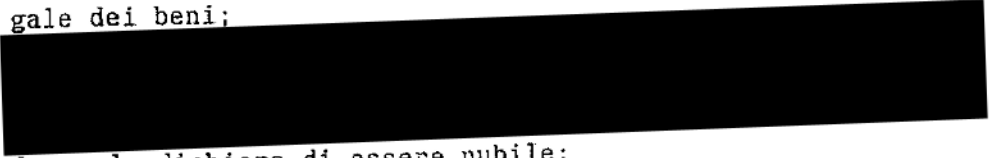
[REDACTED]

coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione le-

gale dei beni;



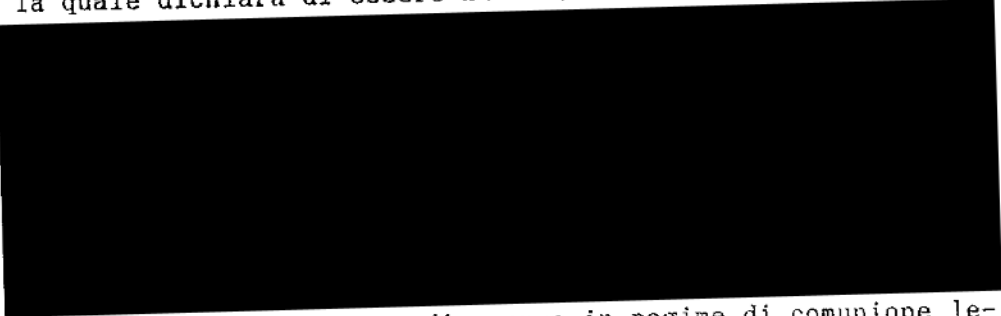
coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;



la quale dichiara di essere nubile;



la quale dichiara di essere nubile;



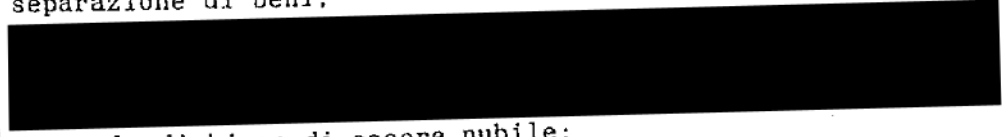
coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;



coniugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni,



la quale dichiara di essere coniugata, in regime di separazione di beni;



la quale dichiara di essere nubile;



congiugi, che dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;

la quale dichiara di essere nubile;

la quale sottoscrive la presente scrittura nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società:

autorizzata al presente atto dal Consiglio di Amministrazione della società stessa il cui verbale, certificato conforme da me Notaio, si allega alla presente sotto la lettera "B";

la quale dichiara di essere coniugata successivamente all'acquisto dell'immobile considerato nel presente atto;

la quale dichiara di essere vedova;

PREMESSO:

- che con atto a rogito dottor Carmelo Varrica, notaio in Como, in data 23 marzo 1988 répertorio n. 27986/5124, registrato a Como il 29 marzo 1988 al n. 773, il Comune di Oltrona San Mamette ha assegnato in diritto di superficie alla

il terreno sito in Comune di Oltrona San Mamette, censito in catasto terreni col mappale: n. 151 (centocinquantuno) di are 19.20;

- che la cooperativa predetta, mediante atti a rogito dott. Carmelo Varrica, notaio in Como, ha assegnato ai sottoscritti signori le unità immobiliari realizzate su detto terreno, nel modo che segue:
alla signora [redacted] un appartamento;

ai signori [redacted] un appartamento ed
 un box interrato,
 al signor [redacted], un appartamento ed un box interrato,
 alla signora [redacted] un appartamento,
 ai signori [redacted] per la nuda proprietà [redacted]
 e [redacted] per l'usufrutto, un appartamento ed un box
 interrato,
 ai signori [redacted], per la nuda
 proprietà e [redacted] per l'usufrutto, un appartamento,
 ai signori [redacted], un appartamento ed
 un box interrato,
 al signor [redacted] per la nuda proprietà e [redacted]
 [redacted] per l'usufrutto, un appartamento ed un box interrato,
 ai signori [redacted] appartamento e
 box, a [redacted] un negozio,
 ai signori [redacted] un appartamento
 ed un box interrato,
 ai signori [redacted], un appartamento ed
 un box interrato,
 ai signori [redacted] un appartamento
 ed un box interrato,
 al signor [redacted] un negozio e due box,
 alla signora [redacted] per la nuda proprietà e [redacted]
 [redacted] per l'usufrutto, un appartamento ed due box interra-
 ti,
 ai signori [redacted], un appar-
 tamento e due box interrati,
 ai signori [redacted] un appartamento
 ed un box interrato,
 alla signora [redacted] un appartamento e due box inter-
 rati,
 alla signora [redacted], un appartamento e due box
 interrati,
 ai signori [redacted] un box,
 ai signori [redacted] un box,
 alla signora [redacted] un box,
 alla signora [redacted] due box,
 ai signori [redacted] un box,
 alla signora [redacted] un box;
 - che la [redacted]
 [redacted] è ancora proprietaria di un negozio e sei
 box;
 - che, come si evince dall'allegata deliberazione adottata
 dal Consiglio Comunale di Oltrona San Mamette, la superficie
 rimasta libera da costruzioni dell'area suddetta appare ido-
 nea alla realizzazione di una piazza Pubblica;
 tutto ciò premesso,

i sottoscritti:

[redacted]

dichiarano di restituire e comunque di ritrasferire in proprietà al Comune di OLTRONA SAN MAMETTE, che, come sopra rappresentato, accetta, il diritto di superficie sul suolo soprastante il mappale

151 (centocinquantuno) di are 14.80 limitatamente alla porzione di esso rimasta libera da edificazioni.

PATTI E CONDIZIONI


- 1) La presente convenzione è stipulata per il prezzo di lire 10.000 (diecimila), somma che i sopra indicati signori cedenti dichiarano di aver ricevuto dal Comune di Oltrona San Mamette, al quale rilasciano ampia e finale quietanza di saldo e liberazione.
- 2) Il Comune di Oltrona San Mamette con presente atto riprende pertanto la piena disponibilità del suolo precedentemente assegnato per la parte sopra stante il mappale 151 di are 14.18, come meglio identificata in colore giallo, verde e arancio, nella planimetria che, firmata dai sottoscritti e dal Notaio autenticante le sottoscrizioni, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "C".
- 3) Il Comune di Oltrona San Mamette col presente atto assume i seguenti obblighi:
 - provvedere a propria cura e spese al consolidamento statico della superficie interessata nonché al rifacimento a regola d'arte della impermeabilizzazione esistente prima dell'utilizzo per attività pubbliche del suolo interessato;
 - provvedere a propria cura e spese ad ogni necessaria attività di manutenzione della struttura e del suolo soprastante allo scopo di evitare che l'uso a fini di pubblico interesse del soprasuolo predetto possa recare danno alle costruzioni interrato di proprietà privata sottostanti;
 - provvedere alla pulizia e manutenzione della superficie interessata in modo da assicurare in ogni caso il decoro degli edifici circostanti;
 - consentire ai privati, proprietari dei box interrati sottostanti il suolo pubblico, ogni eventuale intervento di straordinaria manutenzione dell'alto delle strutture interrate di proprietà privata a cura e spese della proprietà medesima nel caso in cui la necessità dell'intervento stesso non

sia causata dal pubblico utilizzo del suolo soprastante:
 - concedere l'uso esclusivo a parcheggio per i residenti ed al servizio degli edifici indicati con le lettere "B" e "C", nella planimetria allegata e più precisamente il parcheggio evidenziato in arancio a servizio dell'edificio "B" ed il parcheggio evidenziato in verde a servizio dell'edificio "C".

4) Ogni controversia relativa agli obblighi scaturenti dal presente atto verrà rimessa alle decisioni di un collegio arbitrale composto da tre esperti, dei quali uno nominato dal Presidente del Collegio dei periti edili di Como, uno dal Comune di Oltrona San Mamette ed uno dal privato interessato. Qualora i privati interessati fossero più di uno, essi provvederanno a nominare congiuntamente un solo esperto nel collegio predetto.

Il Collegio Arbitrale deciderà inappellabilmente e senza formalità.

5) Ai fini del D.P.R. 26 ottobre 1972 N. 643 la

 come sopra rappresentata, produce la prescritta dichiarazione.

6) Le spese del presente atto sono a carico del Comune di Oltrona San Mamette.

7) Il Comune di Oltrona San Mamette, come sopra rappresentato, dà atto che per l'acquisto di cui al presente atto non occorre il decreto prefettizio autorizzativo in quanto l'area acquisita è destinata alla realizzazione di una piazza, e quindi destinato ad opera di urbanizzazione.

DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE EX LEGE:

Ai sensi della L. 28.2.1985 n. 47:

Dichiarano i sottoscritti che, relativamente all' area sopra descritte, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 20 giugno 1994, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega alla presente scrittura sotto la lettera "D" per farne parte integrante e sostanziale.

Oltrona San Mamette, addì 21 ventuno giugno 1994 millenovecentonovantaquattro.

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

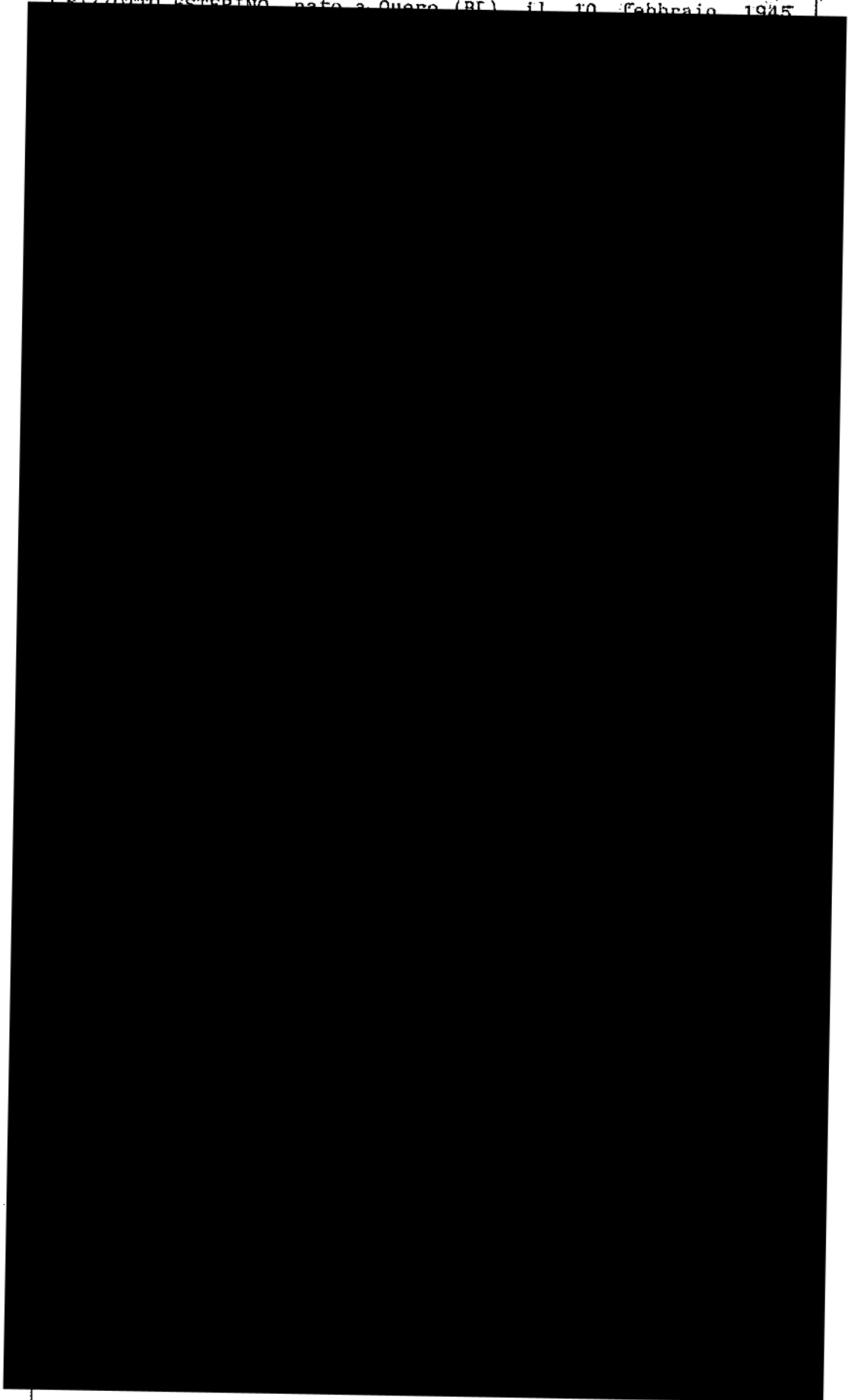
FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

FIRMATO:

REZZOTTO ESTERINO nato a Quare (BI) il 10 Febbraio 1945



[REDACTED]

nella sua qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munito dei validi poteri di rappresentanza della società: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] persona San Mamete, via San Mamete n. 19, impiegato, persone della cui identità personale e qualifica anzidetta io Notaio sono certo, hanno sovrapposto la loro firma, finale e marginale, sui fogli di cui il presente atto è composto, nonchè sull' allegato "C" alla presenza di me Notaio che,

27

06/77
apponendo la mia sottoscrizione marginale, mi sottoscrivo qui in calce, e sul detto allegato "C".

Oltrona San Mamette, addì 21 (ventuno) giugno 1994 (millenovecentonovantaquattro).

FIRMATO: DOTTOR ACHILLE CORNELIO NOTAIO

N.48.313 di repertorio

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor ACHILLE CORNELIO, Notaio in Como, iscritto presso il Collegio Notarile di Como, senza assistenza di testimoni, avendovi le Parti di comune accordo fra loro e col mio assenso espressamente rinunciato, che:

persone della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sovrapposto la loro firma, finale e marginale, sui fogli di cui il presente atto è composto, nonchè sull'allegato "C" alla presenza di me Notaio che, apponendo la mia sottoscrizione marginale, mi sottoscrivo qui in calce, e sul detto allegato "C".

Como, addì 19 (diciannove) luglio 1994 (millenovecentonovantaquattro).

FIRMATO: DOTTOR ACHILLE CORNELIO NOTAIO

N.49.221 di repertorio

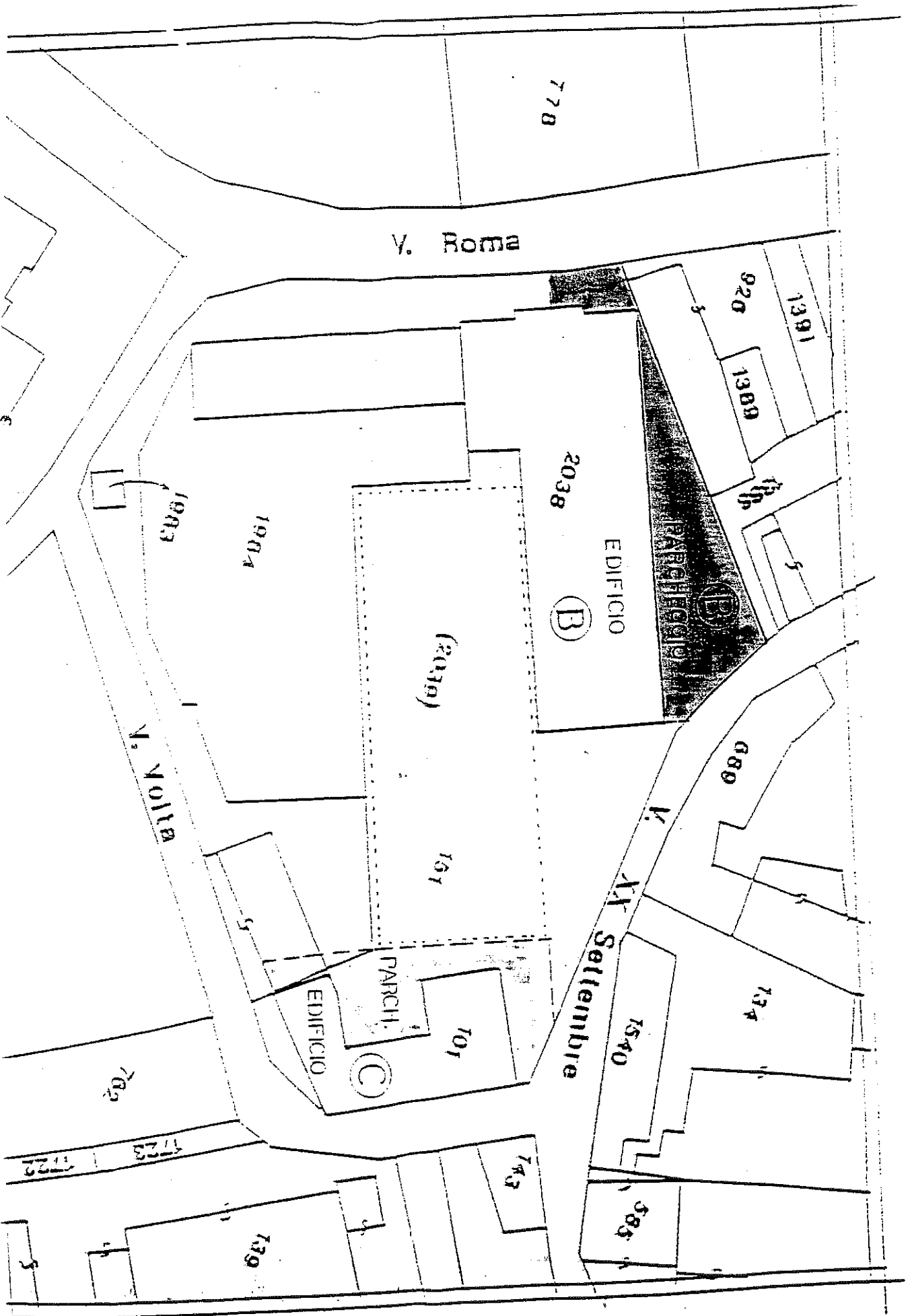
AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dottor ACHILLE CORNELIO, Notaio in Como, iscritto presso il Collegio Notarile di Como, senza assistenza di testimoni, avendovi la Parte col mio assenso espressamente rinunciato, che:

persona della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto la sua firma, finale e marginale, sui fogli di cui il presente atto è composto, nonchè sull'allegato "C" alla presenza di me Notaio che, apponendo la mia sottoscrizione marginale, mi sottoscrivo qui in calce, e sul detto allegato "C".

Como, nel mio studio in piazza Perretta n. 6, addì 18 (diciotto) gennaio 1995 (millenovecentonovantacinque).

FIRMATO: DOTTOR ACHILLE CORNELIO NOTAIO



V. Roma

V. Noliva

V. Settembre

2038

EDIFICIO (B)

PARCHEGGIO (B)

EDIFICIO (C)

(2038)

101

709

1723

1722

743

739

889

734

1540

585

778

1391

920

1389

18122

Allegato "H" al n. 68122
di repertorio.

**COMUNE DI OLTRONA SAN MAMETTE
PROVINCIA DI COMO**



Deliberaz. n° : 41

Data : 23 NOVEMBRE 1993

Protocollo n° :

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto : P.ZZA EUROPA: RESTITUZIONE AL COMUNE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL MAPPALE 151.

L'anno millenovecentonovantaTRE il giorno VENTITRE del mese di NOVEMBRE alle ore 21.00 nella sala delle "adunanze", previa l'osservanza di tutte le formalita' prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati i componenti del Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione.

All'appello risultano:



PRES.

SI'
SI'
NO
SI'
NO
Deceduta
SI'
SI'
SI'
SI'
SI'
NO
Deceduto
SI'
SI'

Partecipa il Segretario Comunale Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] assunta la presidenza e constatata la legalita' dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

Oggetto : P:ZZA EUROPA: RESTITUZIONE AL COMUNE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL MAPPALE 151.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che con atto rep. n. 27986/5124 del 23.03.88 a rogito Notaio Dr. Carmelo Varrica in Como è stato assegnato in diritto di superficie alla [REDACTED] il terreno di cui ai mappali: 151 di are 19,20 e 101 di are 3,05 del Censuario di Oltrona San Mamette;
- Che la [REDACTED] predetta ha realizzato su tale terreno n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione nonché n. 34 box interrati nel sottosuolo della porzione di area assegnata rimasto libero da edificazioni;
- Che la [REDACTED] predetta ha assegnato i fabbricati ed i box ai propri soci trasferendo agli stessi il diritto di superficie di che trattasi;
- Che a seguito dell'edificazione conseguente alla progettazione esecutiva la superficie rimasta libera da edificazioni appare idonea alla realizzazione di una piazza pubblica da destinarsi eventualmente ad attività di interesse collettivo;
- Visto l'allegato documento con il quale agli assegnatari, titolari del diritto di superficie in argomento, dichiarano la volontà di restituire al Comune il diritto di superficie a suo tempo assegnato alle condizioni ivi indicate;
- Dopo breve discussione per la quale si rinvia all'apposito verbale;
- Visto il parere favorevole del Segretario Comunale circa la legittimità ai sensi della legge 142/90;
- Ad unanimità di voti legalmente resi ed accertati;

DELIBERA

1° di approvare l'allegato compromesso con il quale i titolari del diritto di superficie in argomento si impegnano a restituire al Comune il diritto stesso alle condizioni ivi indicate;

2° di autorizzare il Sindaco per la sottoscrizione del relativo atto notarile ad intervenuta esecutività della presente.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente

F. to. [redacted]

Il Consigliere anziano

Il Segretario Comunale

F. to. [redacted]

F. to. [redacted]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi :

Il 20 DIC. 1993 Il Segretario Comunale F. to. [redacted]

INVIO AL C.R.C.

La presente deliberazione e' stata inviata al C.R.C.:

Su iniziativa del Consiglio Comunale, ai sensi art. 45, comma 1°, della legge 142/90

Il Il Segretario Comunale

ESITO CONTROLLO

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva il 05.01.94

Per decorrenza dei termini di cui all'art. 46, comma 1°, della legge 142/90

Per l'esame favorevole del Comitato Regionale di Controllo con prot. n° 932

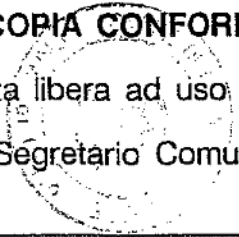
seduta del 05.01.94

Il Segretario Comunale [redacted]

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo

Il 20 DIC. 1993 Il Segretario Comunale [redacted]



SCRITTURA PRIVATA

I sottoscritti Signori,

P R E M E S S O

- che con atto rep. n. 27985/5124 del 23.03.1968 a rogito Notaio Dr. Carmelo Varrica in Como è stato assegnato in diritto di superficie alla [redacted] il terreno di cui ai mappali: 151 di are. 19,20 e 101 di are. 3,05 del Censuario di Oltrona San Moetta;
- che la [redacted] predetta ha realizzato su tale terreno n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione nonché n. 34 box interrati nel sottosuolo della porzione di area assegnata rimasto libero da edificazioni;
- che la [redacted] predetta, con atti a rogito Notaio Dr. Carmelo Varrica in Como, ha assegnato come segue:
 - rep. n. 36.124/7596 del 12.12.1991
Signora [redacted] 1 Appartamento
 - rep. n. 36.169/7705 del 16.12.1991:
 - 1) [redacted] 1 Appart.+ 1 box int.
 - 2) [redacted] 1 Appart.+ 1 box int.
 - 3) [redacted] 1 Appart.+ 1 box int.
 - 4) [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] e [redacted] per usufrutto 1 Appart.+ 1 box int.
 - 5) [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per usufrutto 1 Appartamento
 - 6) [redacted] 1 Appart.+ 1 box int.
 - 7) [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per usufrutto 1 Appart.+ 1 box int.
 - 8) [redacted] 1 Appart.+ 1 box int.



9)

[Redacted]

1 Negozio

Signori

[Redacted]

rep. n. 36482 del 20.02.1992

1 Appart.

atto del 23.07.1992 rep.n.37133/8040

1 box interrato.

- rep. n. 37554 del 03.12.1992

[Redacted]

1 Appart.+ 1 Box Int.

1 Appart.+ 1 Box Int.

- rep. n. 37396 del 27.10.1992

[Redacted]

1 Negozio e n. 2 box int.

per usufrutto; per la nuda proprietà e

[Redacted]

rep. n. 36169/7705 del 16.12.1991

1 Appart.+ 1 box int.

con atto rep. n.36354 del 04.02.1992

1 box int.

[Redacted]

rep. n. 37247 del 29.09.1992

1 Appart.+ 1 Box Int.

rep. n. 37972 del 11.03.1992

1 Box Int.

[Redacted]

rep. n. 37247 del 29.09.1992

1 Appart.+ 1 Box Int.

[Redacted]

rep. n. 36881 del 09.06.1992

1 Appart.+ 1 Box Int.

rep. n. 36976 del 25.06.1992

1 Box Int.

[Redacted]

rep. n. 37021 del 02.07.1992

1 Appart.+ 1 Box Int.

rep. n. 37248 del 29.09.1992

1 Box Int.

- rep. n. 36354 del 04.02.1992:

- 1) [Redacted]
- 2) [Redacted]
- 3) [Redacted]
- 4) [Redacted]
- 5) [Redacted]
- 6) [Redacted]

1 Box Int.

1 Box Int.

1 Box Int.

2 Box Int.

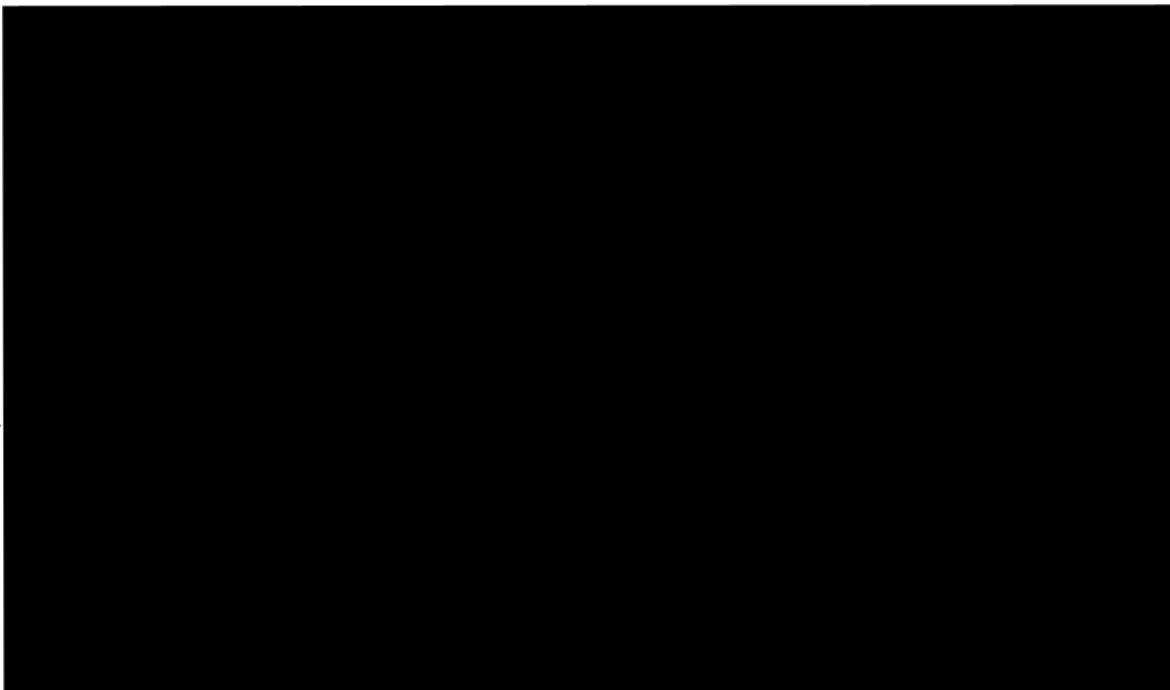
1 Box Int.

1 Box Int.

- che la [Redacted] predetta e ancora proprietaria di un

negozio e di sei box.

Tutto ciò premesso e specificato, i sottoscritti Signori:



[redacted] quale legale
rappresentante della [redacted]
con il presente atto

SI IMPEGNANO IRREVOCABILMENTE

a restituire al Comune di Oltrona San Mamette con apposito successivo atto notarile il diritto di superficie sul suolo soprastante il mappale 151 di are 14.18 nella porzione di sopra suolo rimasta libera da edificazioni dietro il pagamento a titolo di corrispettivo della somma di £.10.000 da versarsi una sola volta prima della sottoscrizione dell'atto notarile relativo.

Il Comune di Oltrona San Mamette, pertanto, con la sottoscrizione dell'atto notarile riprenderà la piena disponibilità del suolo precedentemente assegnato per la parte soprastante il mappale 151 di are 14.18 come meglio

identificato in colore nella allegata
planimetria. ✓

Il Comune di Ditrona San Mametta, con il presente atto
assume i seguenti obblighi:

- provvedere a propria cura e spese alla stesura dell'atto
notarile di restituzione del diritto di superficie che
dovrà essere stipulato entro il
- provvedere a propria cura e spese al consolidamento statico
della superficie interessata nonché al rifacimento a regola
d'arte della impermeabilizzazione esistente prima
dell'utilizzo per attività pubbliche del suolo interessato;
- provvedere a propria cura e spese ad ogni necessaria
attività di manutenzione della struttura e del suolo
soprastante allo scopo di evitare che l'uso a fini di
pubblico interesse del soprasuolo predetto possa recare
danno alle costruzioni interrato di proprietà privata
sottostanti;
- provvedere alla pulizia e manutenzione della superficie
interessata in modo da assicurare in ogni caso il decoro
degli edifici circostanti;
- consentire ai privati proprietari dei box interrati
sottostanti il suolo pubblico ogni eventuale intervento di
straordinaria manutenzione dell'alto delle strutture
interrate di proprietà privata a cura e spese della
proprietà medesima nel caso in cui la necessità
dell'intervento stesso non sia causata dal pubblico
utilizzo del suolo soprastante.
- concedere l'uso esclusivo a parcheggio per i residenti e al

servizio degli edifici indicati in colore nella planimetria
allegata e più precisamente il parcheggio a
servizio dell'edificio il parcheggio
..... a servizio dell'edificio

Ogni controversia relativa agli obblighi conseguenti
all'atto notarile sopracitato verrà rimessa alle decisioni
di un collegio arbitrale composto da tre esperti dei quali
uno nominato dal Presidente del Collegio dei periti edili
di Como, uno dal Comune ed uno dal privato interessato.

Qualora i privati interessati fossero più di uno, essi
provvederanno a nominare congiuntamente un solo esperto nel
collegio predetto.

Il Collegio Arbitrale deciderà inappellabilmente e senza
formalità.

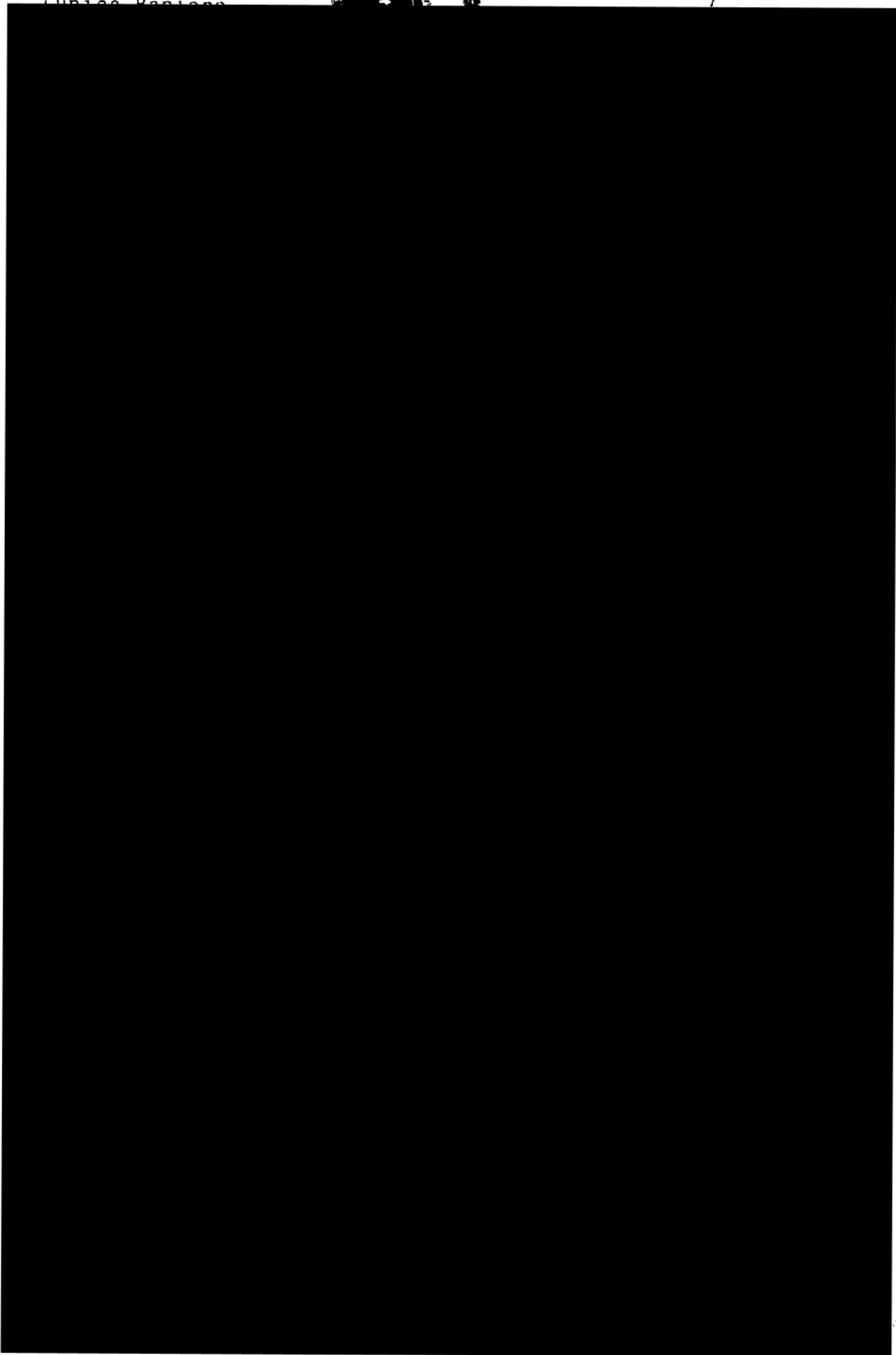
Allo scopo di consentire l'inizio dei lavori di competenza
comunale, con la sottoscrizione del presente atto, il
Comune viene immesso nel possesso dell'area trasferita
fermi restando gli obblighi previsti a carico del Comune
stesso.

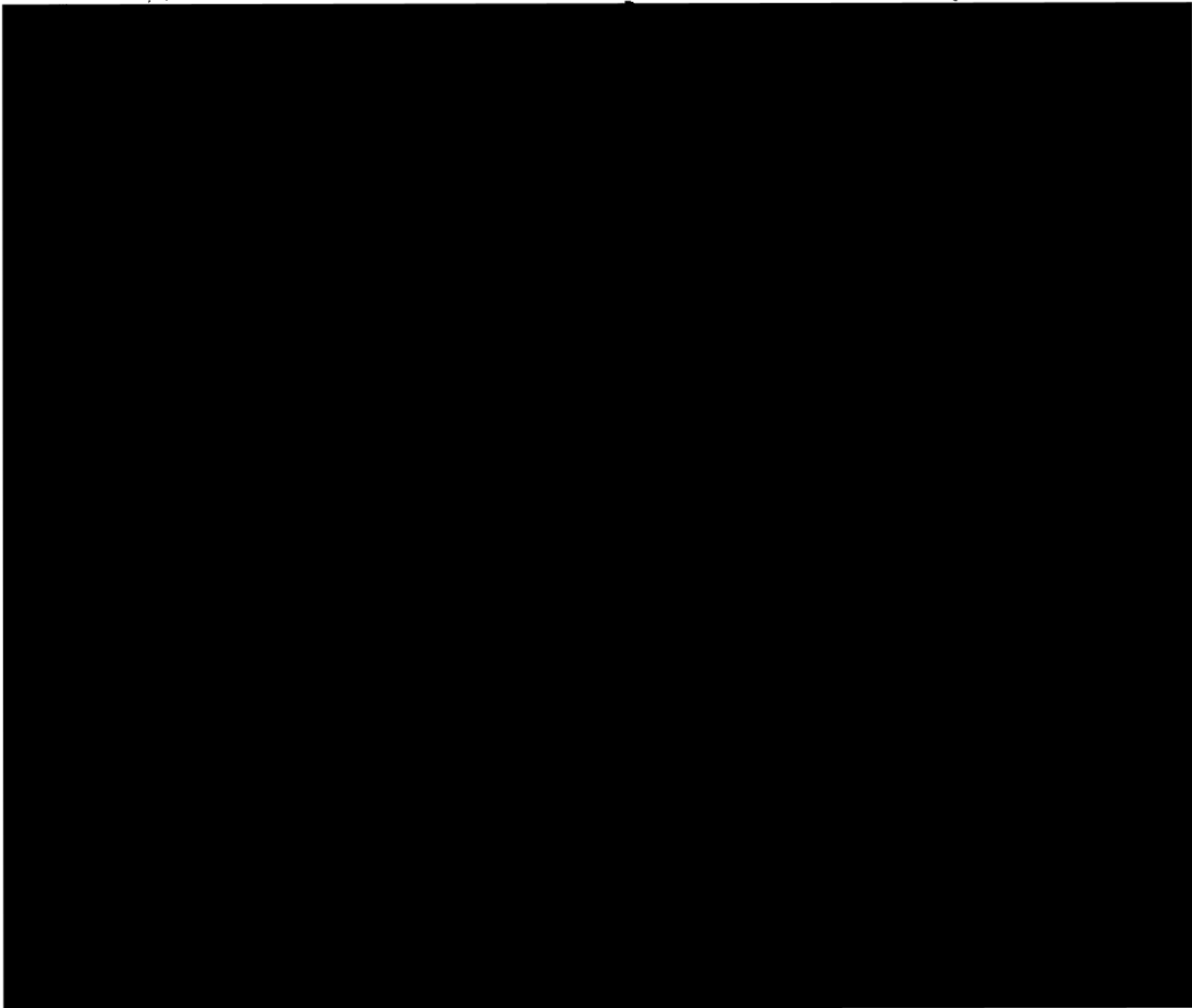
Il presente atto è immediatamente impegnativo per i
sottoscrittori e lo diventerà per il Comune dopo le
approvazioni previste dalla legge.



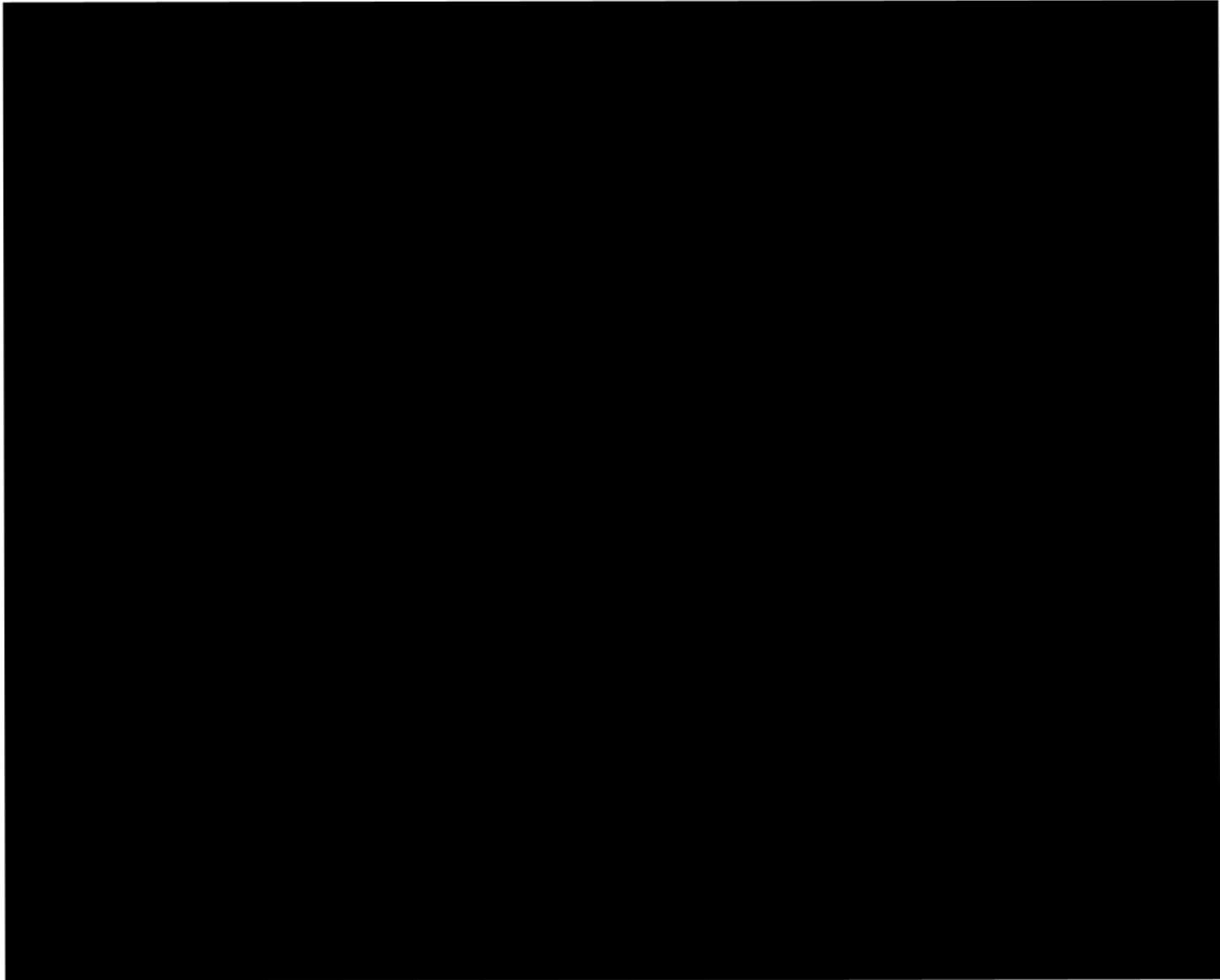
FIRMATO :

Luigi... ..

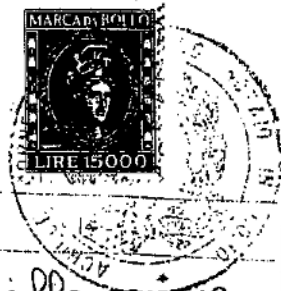




FIRMATO:



Allegato "B" al n. 18122
di repertorio.



Verbale del Consiglio di Amministrazione

L'anno 1994 il giorno 15 del mese di giugno alle ore 18.00 presso la sede sociale si è riunito il Consiglio di Amministrazione della [redacted]

[redacted] "per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1- Autorizzazione al Presidente ad intervenire all'atto notarile di restituzione al Comune di Oltrona S. Mamette del diritto di superficie del soprasuolo con contestuale concessione da parte del Comune stesso dell'uso esclusivo perpetuo di aree a parcheggio a servizio dei fabbricati "B" e "C"

2- varie ed eventuali.

Sono presenti i Consiglieri signori:

[redacted] Presidente; [redacted] Vice

Presidente; [redacted] Consigliere; nonché il

Collegio Sindacale al completo.

Il Presidente, constatata la validità della presente seduta invita a fungere da Segretario il [redacted] e passa alla trattazione dell'argomento al

l'ordine del giorno.

Il Presidente informa i presenti che a giugno dello scorso anno è stata firmata, per quanto ancora di competenza della [redacted], una scrittura privata con il Comune di Oltrona S. Mamette ove si impegnavano a restituire allo stesso il diritto di superficie del soprasuolo sovrastante il mappale 151 nella porzione di area rimasta libera da edificazioni; contestualmente il Comune di Oltrona S. Mamette concedeva l'uso esclusivo perpetuo a parcheggio, a favore dei residenti e al servizio degli edifici, dell'area indicata nella planimetria allegata

all'atto e più specificamente l'area in tinta arancio-
 ue verrà data in uso all'edificio "B", quella in tinta
 verde all'edificio "C".

Dopo ampia discussione, il Consiglio di Amministrazione
 ne all'unanimità

di Pibera

- di autorizzare il Presidente, Signora [REDACTED]
 [REDACTED] conferendogli ogni più ampio potere
 in merito per tutti gli atti necessari ed opportuni,
 a sottoscrivere l'atto notarile di restituzione, per quan-
 to di competenza della [REDACTED], al Comune di Oltrava
 S. Mamette del diritto di superficie del soprasuolo
 sovrastante il mappale 151 nella porzione di area
 libera da edificazioni, con contestuale concessione da
 parte del Comune di Oltrava S. Mamette, dell'area
 in uso esclusivo perpetuo a parcheggio indicata in
 tinta arancio ed in tinta verde nella planime-
 tria che verrà allegata all'atto notarile.

La sottoscrizione dell'atto è inoltre subordinata al so-
 latio da parte del Sindaco di dichiarazione contenen-
 te l'impegno a concedere l'apertura di una porta
 per il carico e lo scarico sul retro del negozio dei
 [REDACTED]

Null'altro avendo da deliberare e nessuno più chie-
 dendo la parola, il Presidente alle ore 19.00 dichiara
 sciolta la riunione previa lettura ed approvazione
 del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

N. 48.121 di repertorio

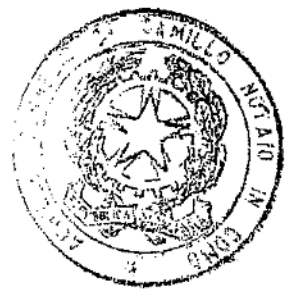
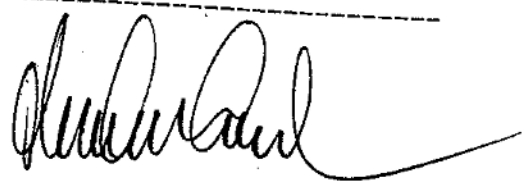
ESTRATTO DA LIBRO DI COMMERCIO

Certifico lo sottoscritto dottor ACHILLE CORNELIO, Notaio in

Como, iscritto al Collegio Notarile di Como, che quanto sopra riportato è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 74 e 75 del Libro Verbali Consiglio di Amministrazione della Società

[redacted]

inizialmente vidimato dal Tribunale di Como in data 26 luglio 1990 al n. 15.641, libro numerato e bollato regolarmente. -----
Como, addì 21 (ventuno) giugno 1994 (millenovecentonovantaquattro). -----



Vertical text on the left margin, possibly a page number or reference code.

COMUNE DI OLTRONA S. MAMETTE

Allegato "D" al n. 48/222 di repertorio, PROVINCIA DI Como



N. R.C.

IL SINDACO, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica; visti gli artt. 36 e 38 della legge 8 giugno 1990, n. 142, recante: «Ordinamento delle autonomie locali»;

ATTESTA CHE

- nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato dalla G.R.L. il 23.09.1980, il mappale 151 (ex 151/a) risulta classificato parte (circa il 50%) in Zona A1 di interesse storico-ambientale, centro storico, con indice di densità pari all'esistente, salvo la prescrizione di Piano particolareggiato o di Piano di recupero edilizio, e parte (circa il 50%) in Zona F per uso pubblico.

Rilasciato in carta libera per XXXXXX, resa legale ai sensi dell'art.18 della Legge 28.02.1985 n.47.

Il 20 giugno 1994



IL SINDACO [Redacted Signature]

* Mod. 902100
Stab. Tipo-Litografico E. Gaspari
Deposito di Como

Registrato a Como il 7. 2. 1995, N. 135 Serie I | v

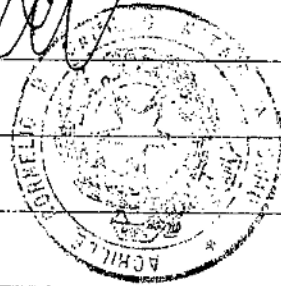
h56.000

[redacted] fogli

Settor

[redacted] / associata ID

Como il 15 FEB. 1995



[redacted]
[Handwritten signature]



Comune di Oltrona di San Mamette
 Provincia di Como

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 29 DEL 24-07-2018

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E VALORI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA

L'anno duemiladiciotto addì ventiquattro del mese di Luglio, alle ore 21:00, presso la Sala delle Adunanze, convocato dal Sindaco, mediante avvisi recapitati ai Consiglieri con le modalità previste dal Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Componente	Presente	Assente
[REDAZIONE]	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	X
	X	X

Numero totale PRESENTI: 9 – ASSENTI: 2

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale [REDAZIONE] che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente proposta di deliberazione:

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

Oggetto: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E VALORI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA

Il sindaco introduce ed illustra il punto, l'intenzione dell'amministrazione è conseguire un vantaggio economico.

Il Sindaco precisa inoltre che nel testo della bozza di deliberazione inoltrata unitamente alla convocazione del consiglio comunale è presente un refuso da eliminare relativo al parere tecnico del segretario comunale.

Interviene il consigliere [REDACTED] il quale propone di rinviare il punto in quanto l'amministrazione è a fine mandato, propone inoltre l'innalzamento della quota di abbattimento dal 50% al 60%.

Risponde il Sindaco evidenziando che l'amministrazione si è prefissa l'obiettivo di portare a compimento tutte le pratiche necessarie a permettere ai cittadini interessati di acquisire la piena proprietà e rimuovere i vincoli della convenzione. Precisa inoltre che l'abbattimento massimo è al 50% come da consolidato orientamento della Corte dei Conti.

Il Sindaco mette ai voti la proposta di rinvio del punto all'ordine del giorno avanzata dal consigliere Nacchia:

- Con voti 8 contrari ed 1 favorevole (il consigliere [REDACTED] su n. 9 presenti e votanti la proposta di rinvio viene bocciata

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

Il Comune di Oltrona di San Mamette con atto notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 sottoscriveva con la [REDACTED] una convenzione per la cessione in diritto di superficie di alcune aree e immobili del comparto "ex complesso produttivo vie Roma- XX Settembre-Volta e Piazza Libertà" al fine di realizzare edifici di civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica e popolare oltre ad alcuni spazi per negozi e autorimesse interrato secondo i contenuti del progetto esecutivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.12.87;

La durata della concessione del diritto di superficie è fissata dalla convenzione in 99 anni con possibilità di rinnovo al termine.

La convenzione risulta antecedente alla promulgazione della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, con la quale all'art. 23, comma 2, in forza dell'abrogazione dei commi 15, 16, 17, 18 e 19 del citato art. 35, sono state eliminate le limitazioni temporali e di reddito rispetto alle vendite successive alla prima;

Con nota del Ministero dei Lavori Pubblici 18 novembre 1992 si prende atto che per effetto dell'abrogazione dei commi dal 15 al 19 dell'art. 35 della L. 865/1971 "gli alloggi possono essere alienati anche a soggetti privi dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica";

Con la Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 sono stati univocamente determinati i criteri e le modalità di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie;

La sentenza della Cassazione sez. I 10 novembre 2008, n. 26915, ha affrontato la questione giungendo alla conclusione secondo la quale la sopravvenuta disciplina di abrogazione dispiega l'effetto di travolgere anche le convenzioni stipulate anteriormente la data di promulgazione della Legge 179/1992;

CONSIDERATO che:

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

- per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce comunque un vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a tali determinate condizioni;
- il D.L. 13/5/2011 n. 70 convertito nella L. 106 del 12/7/2011 ha integrato con i commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448 del 23/12/1998, che attualmente così recitano: "49 bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura paria ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281;
- le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380";
- la recente sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135, tuttavia, ha statuito che il vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, in assenza di convenzione ad hoc tra il proprietario e il Comune, segue il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, con efficacia indefinita;
- il d.L. 29.12.2011 n. 216, convertito nella legge 24.02.2012 n. 14, ha stabilito con l'art. 29 comma 16 undecies che, a decorrere dal primo gennaio 2012, la percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31 L. 448/1998 è determinata dai Comuni;
- è stata introdotta nell'ordinamento, quindi, la possibilità di rimuovere i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 legge 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. n. 179 del 17.02.1992 ovvero per la cessione del diritto di superficie, a fronte del pagamento di una somma calcolata ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/1998 in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48;
- il comma 49-bis richiama unicamente i "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse", vincoli, questi, di maggior rilievo contenuti nelle convenzioni in oggetto in quanto fonte di notevoli intralci alla circolazione giuridica dei beni,
- gli ulteriori eventuali vincoli contenuti nelle convenzioni urbanistiche, possono anch'essi essere rimossi poiché la scelta viene rimessa alla valutazione discrezionale dell'ente locale;

DATO ATTO che:

- A fronte della richiesta del proprietario di alloggio in edilizia economica popolare e decorsi cinque anni dal precedente trasferimento, il Comune è legittimato ad assentire l'alienazione previa determinazione del corrispettivo dovuto ai sensi del richiamato comma 49-bis della Legge 448/98;
- Tale attuale assetto dell'ordinamento consente sia di trasformare il diritto di assegnazione in superficie dei suoli in piena proprietà, sia di attuare procedure a titolo oneroso, finalizzate alla cancellazione di tutti i vincoli caratterizzanti le convenzioni normanti gli alloggi in edilizia economica popolare tra cui eventualmente anche i vincoli relativi al prezzo massimo di

cessione o al canone massimo di locazione nonché ogni altro contenuto pattizio da osservare in caso di trasferimento degli alloggi;

- E' interesse dell'Amministrazione Comunale consentire l'avvio della procedura di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi anche ai fini di rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili avrebbe indubbi riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare una risorsa per le casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;

ATTESO che:

- E' intendimento dell'Amministrazione Comunale, ai sensi della citata legge n. 448 del 23.12.1998, consentire e proporre la trasformazione del diritto reale da diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree concesse in tale forma nella convenzione di cui in premessa (al netto delle aree già restituite con convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 di cui in seguito), rinviando all'Organo comunale competente l'approvazione degli schemi di convenzione relativi alla trasformazione in discorso e alla eventuale cancellazione dei vincoli,

- Risulta opportuno determinare la procedura ed i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 per gli alloggi realizzati in base a convenzioni che hanno costituito un diritto di superficie sulle aree;

- Risulta necessario definire ed approvare la procedura ed i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98;

PRESO ATTO dei contenuti della convenzione stipulata con atto notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 tra il Comune di Oltrona di San Mamette e la [REDACTED]

PRESO ALTRESI ATTO dei contenuti della convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 con la quale, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23.11.93 veniva restituita al comune una parte del diritto di superficie concesso con convenzione a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124;

DATO ATTO che la possibilità di rimuovere i vincoli gravanti sugli alloggi realizzati è subordinata ai seguenti presupposti:

- a) siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
- b) venga presentata apposita istanza dal singolo proprietario;
- c) sia effettuato il versamento dell'importo, da determinarsi con riferimento alle singole istanze;
- d) venga rogitata apposita convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario;
- e) le spese inerenti e conseguenti la stipula delle convenzioni per la rimozione dai vincoli siano a totale carico dei richiedenti e che sul Comune non gravi alcuna spesa;

RITENUTO, pertanto, necessario approvare i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la
Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 nonché per la determinazione dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98, come da relazione allegata alla presente delibera (Allegato "1");

VISTI:

- l'art. 35 della L. 865/1971 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996);
- l'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, ed in particolare dell'art. 42, comma 2 lett. b) in materia di Attribuzioni dei Consigli Comunali;

ACQUISITI i preventivi pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica della proposta, e dal responsabile del servizio economico/finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

CON VOTI 8 favorevoli ed 1 astenuto (il consigliere ██████████ su n. 9 presenti e votanti);

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI APPROVARE l'attivazione del procedimento di trasformazione del diritto reale da diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree concesse in diritto di superficie con convenzione notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 come modificata dalla convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 con la quale veniva restituita al comune una parte del diritto di superficie concesso, nonché l'eliminazione di tutti gli eventuali vincoli gravanti sugli alloggi realizzati in forza della convenzione, tra cui quello relativo ai vincoli di prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione, ai requisiti soggettivi dei futuri acquirenti e ogni altro contenuto pattizio da osservare in caso di trasferimento degli alloggi, il tutto nel rispetto dei criteri e delle procedure indicati nella relazione allegata alla presente delibera (Allegato "1");
3. DI CONSENTIRE la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà solo congiuntamente alla contestuale rimozione dei vincoli esistenti e alle seguenti condizioni:
 - a) siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento;
 - b) venga presentata apposita istanza dal singolo proprietario;
 - c) sia effettuato il versamento dell'importo, da determinarsi con riferimento alle singole istanze con le procedure indicate nella relazione allegata alla presente delibera (Allegato "1");
 - d) venga rogitata apposita convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario;
 - e) le spese inerenti e conseguenti la stipula delle convenzioni per la rimozione dai vincoli siano a totale carico dei richiedenti e che sul Comune non gravi alcuna spesa;

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

4. DI APPROVARE i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 nonché per la determinazione dei corrispettivi per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98, come da relazione allegata alla presente delibera (Allegato "1") per farne parte integrante e sostanziale;

5. DI STABILIRE :

- Ai sensi dell' art. 29 comma 16 undecies della legge 24.02.2012 n. 14 la percentuale da applicare al corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 art. 31 L. 448/1998 per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali nella misura del 50% in ragione delle considerazioni di tipo economico contenute nella relazione allegata e in ragione della situazione relativa alla pratica di abitabilità agli atti.

- In tre anni dalla data di esecutività della presente deliberazione il termine massimo entro cui presentare da parte degli aventi diritto le istanze per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli. Decorso tale termine i contenuti della presente deliberazione risulteranno superati e decaduti.

6. DI RINVIARE a successiva deliberazione del Consiglio Comunale, laddove se ne ravvisasse l'interesse, l'approvazione dello " Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 e per l'affrancazione dei vincoli convenzionali, compresi quelli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98;

7. DI DARE ATTO che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti pubblici sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava alcun onere economico;

8. DI DARE, infine, ATTO che responsabile del presente procedimento è il Responsabile del Servizio edilizia privata ed urbanistica, al quale viene conferito ampio mandato per ogni adempimento successivo e conseguente ai fini dell'attuazione della presente deliberazione.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO





Comune di Oltrona di San Mamette
Provincia di Como

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E VALORI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' T E C N I C A

(Art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio Lavori pubblici - Manutenzioni - Patrimonio e Ambiente, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Addì, 18-07-2018

Il Responsabile del Servizio
[Redacted Signature]

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



Comune di Oltrona di San Mamette
Provincia di Como

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E VALORI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' C O N T A B I L E

(Art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio economico finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere Favorevole di regolarità contabile.

Addì, 24-07-2018

Il Responsabile del Servizio
[Redacted Signature]

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



Deliberazione di Consiglio Comunale n° 29/2018

Tecnico

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E VALORI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA

La sottoscritta in qualità di Responsabile della Pubblicazione certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 25-09-2018 per giorni quindici consecutivi.

Si certifica altresì che l'atto di CONSIGLIO n. 29 del 24-07-2018, diverrà esecutivo ai sensi dell'articolo 134, c. 3 del D.Lgs. 267/2000:

In data 20-10-2018 ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

Oltrona di San Mamette, lì 25-09-2018

Il Responsabile della Pubblicazione



IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CRITERI E DETERMINAZIONE DEI VALORI DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI OLTRONA DI SAN MAMETTE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DI VERIFICA DEI REQUISITI SOGGETTIVI

1- PREMESSE

Il Comune di Oltrona di San Mamette con atto notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 sottoscriveva con la [REDACTED] una convenzione per la cessione in diritto di superficie di alcune aree e immobili del comparto "ex complesso produttivo vie Roma- XX Settembre-Volta e Piazza Libertà" al fine di realizzare edifici di civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica e popolare oltre ad alcuni spazi per negozi e autorimesse interrato secondo i contenuti del progetto esecutivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.12.87; In particolare la [REDACTED] si impegnava a realizzare sull'area assegnata fabbricati per civile abitazione del volume fuori terra di mc 5964,8409, per attività commerciali del volume di mc 848,265 e autorimesse interrato per 2263,059 mc
La durata della concessione del diritto di superficie è fissata dalla convenzione in 99 anni con possibilità di rinnovo al termine.

Il Comune di Oltrona di San Mamette successivamente sottoscriveva con gli Assegnatari e con la [REDACTED] una nuova convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 con la quale, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23.11.93 veniva restituita al Comune una parte del diritto di superficie concesso con convenzione a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124;

2- CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'

La legge 448 del 23 dicembre 1998, all'articolo 31 commi 45 e seguenti norma la possibilità di cessione delle aree concesse dai comuni in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971.

Di seguito si riporta uno stralcio della vigente normativa di interesse:

Art. 31 comma

45. 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.

46. *Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*

- a) per una durata di 20 anni 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.*

47. *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.*

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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47.*

49. *È 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.*

49-bis. *I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

49-ter. *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

3- - METODO DI STIMA

3.a – Disposti normativi generali

Al fine di determinare il valore trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ci si riferisce ai disposti normativi di cui ai commi 45 e seguenti – in particolare 45, 47 e 48 - dell'articolo 31 della legge 448 del 23 dicembre 1998 in precedenza riportata e ai cui contenuti si rimanda.

3.b Elementi di riferimento e di calcolo

Al fine della determinazione del corrispettivo da corrispondere al comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/98 commi 45 e seguenti, gli elementi utilizzati nella procedura di calcolo sono i seguenti:

Valore di mercato dell'area residenziale (Vm)

Valore di mercato attuale delle aree residenziali, calcolata al momento della trasformazione, così come stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale

Valore del diritto di Superficie (V.S.)

Valore del diritto di superficie con cui è stata ceduta l'area in diritto di superficie, aggiornato al momento della trasformazione, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Coefficiente ISTAT di variazione dei prezzi al consumo (ISTAT -P.C.)

Coefficiente di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, da utilizzarsi per le rivalutazioni monetarie;

C= corrispettivo da versare al comune

Formula

$$C = Vm \times 0,60 - V.S.(\text{attualizzato})$$

Il corrispettivo da versare al comune (C) è stimato quindi in misura pari al 60% del Valore di mercato dell'area residenziale (Vm) detratto il valore del diritto di superficie (V.S.) (somma già pagata al Comune in sede della concessione in diritto di superficie), rivalutata secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

3.c Calcolo del valore da corrispondere al comune di Oltrona di San Mamette per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Calcolo del valore di mercato dell'area residenziale (Vm)

Al fine di determinare il valore venale del terreno, rispetto al fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36 comma 7 del decreto legge 04.07.2006 n° 223 convertito nella legge n° 248 del 04.08.2006 che testualmente recita:

“Art. 36. - *Recupero di base imponibile*

- omissis-

7. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. *Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo.*

- omissis- “

Essendo i fabbricati in questione edifici in prevalenza residenziali, si applica la percentuale del 20% sul valore complessivo dell'immobile, che come di seguito si evince, porta ad un valore dell'area oggetto di trasformazione aderente al valore di mercato.

Definizione dell'ambito oggetto di valutazione

Oggetto della presente valutazione sono le aree su cui sono stati realizzati in diritto di superficie gli immobili siti in Piazza Europa e di cui alle convenzioni di cui in premessa.

Determinazione del valore venale delle aree (Vm)

Per la definizione del valore dell'immobile a nuovo si fa riferimento ai valori di mercato correnti desunti dal Borsino Immobiliare Città di Como e provincia edizione 2017 di cui si allega frontespizio



Per le diverse destinazioni d'uso presenti negli immobili di piazza Europa edificati in diritto di superficie i valori di mercato di riferimento risultano di seguito riportate:

Oltrona San Mamette
 CAP 22070
 n° abitanti 2.360
 Zone limitrofe:
[Appiano Gentile](#) [Beregazzo con Figliaro](#)
[Lurate Caccivio](#) [Olgiate Comasco](#)

	RESIDENZIALI	USO DIVERSO *	BOX E P. AUTO	AGENZIE
DESTINAZIONE	NUOVO	2007 (B)	1990 (G)	1975 (G)
Appartamenti nuovi o ristrutturati	1.980,00	1.650,00	1.200,00	900,00
Ville a schiera	2.030,00	-	-	-
Ville indipendenti	2.080,00	-	-	-

Le quotazioni indicate sono espresse in €/mq
 I prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2016.
 Il prezzo del nuovo equivale alla **classe energetica "A"**
 Le lettere accanto agli anni di riferimento indicano la relativa Classe Energetica.
 * Con Uso diverso si intendono immobili commerciali, industriali, artigianali

Oltrona San Mamette
 CAP 22070
 n° abitanti 2.360
 Zone limitrofe:
[Appiano Gentile](#) [Beregazzo con Figliaro](#)
[Lurate Caccivio](#) [Olgiate Comasco](#)

	RESIDENZIALI	USO DIVERSO *	BOX E P. AUTO	AGENZIE
DESTINAZIONE	MIN	MAX		
Uffici	900,00	1.400,00		
Negozi	800,00	1.500,00		
Capannoni	450,00	750,00		
Laboratori e magazzini	450,00	750,00		

Le quotazioni indicate sono espresse in €/mq
 I prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2016.
 Il prezzo del nuovo equivale alla **classe energetica "A"**
 Le lettere accanto agli anni di riferimento indicano la relativa Classe Energetica.
 * Con Uso diverso si intendono immobili commerciali, industriali, artigianali

Oltrona San Mamette
 CAP 22070
 n° abitanti 2.360
 Zone limitrofe:
[Appiano Gentile](#) [Beregazzo con Figliaro](#)
[Lurate Caccivio](#) [Olgiate Comasco](#)

	RESIDENZIALI	USO DIVERSO *	BOX E P. AUTO	AGENZIE
DESTINAZIONE	MIN	MAX		
Posto auto a corpo	-	-		
Box auto a corpo	10.000,00	15.000,00		

Le quotazioni indicate sono espresse in €/mq
 I prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2016.
 Il prezzo del nuovo equivale alla **classe energetica "A"**
 Le lettere accanto agli anni di riferimento indicano la relativa Classe Energetica.
 * Con Uso diverso si intendono immobili commerciali, industriali, artigianali

Si assume quindi in ragione della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile:

- un valore a nuovo per gli appartamenti pari a €/mq 1.980,00;
- un valore a nuovo per i negozi pari a €/mq 1.500,00;
- un valore a nuovo per le autorimesse pari a €/cad 15.000,00;

Venendo ora alla consistenza dell'immobile di Piazza Europa edificato in diritto di superficie, dai documenti progettuali di cui alla C.E. 31/87 risulta:

Edificio	Destinazione	Superficie Lorda complessiva (mq)
Edificio B	Alloggi	1.058,05
	Balconi alloggi	92,31
	Negozi	247,98
	Cantine/ripostigli	405,21

Edificio	Destinazione	Superficie Lorda complessiva (mq)
Edificio C	Alloggi	458,57
	Balconi alloggi	29,50
	Negozi	-
	Cantine/ripostigli	23,24

Edificio	Destinazione	Superficie Lorda complessiva (mq)
Autorimessa interrata	n. 32 box	32*12,75mq/cad= 408 mq
	n. 2 box	2*15,30mq/cad=30,60 mq

Le superfici sopra riportate risultano al netto degli spazi comuni quali vani scala e corridoi, porticati, corsello autorimessa etc.

Individuate le superfici di cui sopra occorre determinare ora la "Superficie Commerciale" degli immobili in argomento al fine di determinarne il valore applicando in funzione delle diverse destinazioni d'uso i relativi coefficienti di differenziazione.

Nello specifico i coefficienti di differenziazione applicati risultano:

- "1" per le superfici residenziali e a negozio;
- "0,33" per le superfici a balcone;
- "0,25" per le superfici destinate a cantine e ripostigli.

Le autorimesse non risultano soggette ad alcun coefficiente di ragguaglio.

Considerando nella loro complessità le superfici relative agli immobili "B" e "C" risulta:

Edificio	Destinazione	Superficie Lorda complessiva (mq)	Coeff. diff.	Superficie Commerciale (mq)
Edifici B e C	Alloggi	1.516,62	1	1.516,62
	Balconi	121,81	0,33	40,20
	Negozi	247,98	1	247,98
	Cantine/ripostigli	428,45	0,25	107,11

Sulla base delle quotazioni del Borsino Immobiliare della città di Como e provincia risulta un valore commerciale complessivo a nuovo degli immobili edificati in diritto di superficie pari a Euro **4.176.552,00** come da specchio riassuntivo di seguito riportato.

Edificio B e C Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Quotazione commerciale (€/mq)	Valore di mercato a nuovo (€/mq)
Alloggi	1.516,62	1.980,00	3.002.908,00
Balconi	40,20	1.980,00	79.596,00
Negozi	247,98	1.500,00	371.970,00
cantine/ripostigli	107,11	1.980,00	212.078,00
Valore commerciale a nuovo edifici A e B			3.666.552,00

Autorimesse	Numero	Quotazione commerciale (€/cad)	Valore di mercato a nuovo (€/mq)
Autorimesse	34	15.000,00	510.000,00

Il valore di mercato attuale dell'area risulta quindi quantificabile in una percentuale pari al 20 % del valore complessivo di mercato dell'immobile che insiste sulla stessa e pertanto il più probabile valore di mercato dell'area concessa in diritto di superficie priva di vincolo alcuno risulta pari a €. 835.310,00.

Rapportato il valore di mercato dell'area trovato alla cubatura complessiva fuori terra concessa in convenzione pari a mc 6.813,11 (5.964,8409+848,265) risulta un valore a metro cubo per il terreno in argomento pari a euro 122,60 in linea con i valori di mercato.

Determinazione del valore del diritto di Superficie rivalutato

Il corrispettivo corrisposto dalla ██████████ per la concessione del diritto di superficie ammonta a lire 366.699.270 ovvero a euro 189.384,37 che risulta, si legge in convenzione , “ *pari al costo di acquisizione da parte del Comune dell’area residenziale ivi comprese le spese sostenute dal Comune sia per l’acquisizione che per l’assegnazione in diritto di superficie degli immobili.*

Le spese sostenute dal comune per l’assegnazione in diritto di superficie degli immobili le si stima nell’ordine del 10% e quindi risulta un corrispettivo netto versato dalla ██████████ per la cessione del diritto di superficie pari a euro 170.445,93

Le somme sopra esposte sono state da convenzione corrisposte sotto forma di opere (ristrutturazione dell’adiacente edificio Municipale), opere che si sono concluse con conseguente richiesta di svincolo delle fideiussione prestate avvenuta in data 01.ottobre 1990.

Prendendo quindi questa data come data di riferimento, ne consegue un indice Istat di rivalutazione pari a 1,884 come da specchietto allegato

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Maggio 2018	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Ottobre	Da anno: 1990
A mese:	Maggio	A anno: 2018
Somma:	0	Euro <input type="radio"/> Lire <input checked="" type="radio"/>
Calcola		
Ottobre 1990 - Maggio 2018		
Coefficiente	Euro	Lire
1,884	0,00	0

Determinazione del valore da corrispondere al comune di Oltrona di San Mamette per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Dall’applicazione della formula in precedenza esposta e qui di seguito richiamata risulta un valore complessivo da corrispondere al comune di Oltrona di San Mamette per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di Piazza Europa pari a:

$$C = Vm \times 0,60 - V.S.(\text{attualizzato})$$

$$C = \text{€. } 835.310,00 * 0,6 - 170.445,93 * 1,884 = \text{Euro } 180.066,00$$

La singola unità immobiliare dovrà quindi corrispondere il valore complessivo sopra determinato rapportato in ragione dei millesimi di proprietà.

Il valore di trasformazione sopra determinato risulta coerente con la durata residua del vincolo anche in ragione di differenti criteri di valutazione adottabili

4- RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI VERIFICA DEI REQUISITI SOGGETTIVI

Premesse

Il comma 49 bis dell'art. 31 della legge 448/98 così come modificata dalla legge n. 106 del 2011 regola i criteri e le modalità per l'eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Di seguito si riporta nuovamente il comma in argomento.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

Successivamente la Legge 24.02.2012, n° 14 ha definito quanto di seguito riportato: (art. 29 comma 16- undecies). A decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 – bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n° 448 è stabilita dai comuni.

Le condizioni per la rimozione dei vincoli riportate nella legge risultano tutte presenti nel caso in oggetto.

4.a Calcolo del valore da corrispondere al comune di Oltrona di San Mamette per l'eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione e di verifica dei requisiti soggettivi

Al fine della determinazione del corrispettivo da corrispondere al comune per l'eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e di verifica dei requisiti soggettivi gli elementi utilizzati nella procedura di calcolo sono i seguenti:

Vc - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli

Corrispettivo da corrispondere al comune per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 448/98

C - Corrispettivo per la trasformazione in proprietà del diritto di superficie

Corrispettivo da corrispondere al comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 legge 448/98

Pct – Percentuale stabilita dal Comune

Percentuale stabilita dal Comune da applicare al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "C" per la determinazione del Corrispettivo da corrispondere al Comune per la rimozione dei vincoli convenzionali di vendita;

Rdr – Riduzione da applicarsi nella valutazione di Vc in relazione alla durata residua del vincolo;

Riduzione da applicarsi nella valutazione di Vc in relazione alla durata residua del vincolo e pari al rapporto tra il numero di anni residui del vincolo (Nar) e il numero complessivo degli anni del vincolo (Nav);

Per cui la formula per la determinazione del corrispettivo da corrispondere al comune per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 448/98 risulta:

$$Vc = C * Pct * Rdr$$

La singola unità immobiliare, per la rimozione dei vincoli convenzionali, dovrà quindi corrispondere il valore complessivo sopra determinato rapportato in ragione dei millesimi di proprietà.

Venendo ora al caso specifico in esame i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di verifica dei requisiti risultano disciplinati dall'art. 19 della convenzione vigente che recita:

“Art. 19 – Incombenze per vendite e locazione : L’alienazione dell’immobile residenziale sino al ventesimo anno dalla abitabilità dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare, entro tre mesi, al Comune; questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti; il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello di cui all’art. 13 rivalutato sulla base degli indici ISTAT. In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al comune copia autentica della nota di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole di cui all’art. 17 della presente convenzione)

Nel caso in oggetto l'istanza per la richiesta di abitabilità è stata presentata in data 28 gennaio 1993 prot. 146, da parte del presidente della ██████████. In data 8 ottobre 1993 prot. USSL 9976 il Comune trasmetteva all'U.S.S.L. la pratica per la richiesta del parere di competenza. In data 25.10.93 l'U.S.S.L. esprimeva specifico parere favorevole solo e limitatamente al negozio a piano terra per il quale in data 25 ottobre 1993 il Sindaco rilasciava il relativo certificato di agibilità. Le altre unità immobiliari risultano quindi ad oggi ancora sprovviste del certificato di abitabilità.

Ad oggi quindi il termine previsto dall'art. 19 della convenzione (*sino al ventesimo anno dalla abitabilità*) non risulta trascorso per le unità immobiliari facenti parte del complesso fatta eccezione che per il negozio di cui in precedenza.

Premesso quanto sopra occorrerà quindi da un punto di vista sia edilizio che convenzionale che il condominio da una parte e i singoli proprietari dall'altra definiscano e ottengano al più presto l'abitabilità delle singole unità immobiliari attraverso la procedura attualmente normata dal D.P.R. 380/01.

Con riferimento alla determinazione del corrispettivo da corrispondere al comune per la rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 448/98 risulta quindi ad oggi :

$$V_c = C * Pct * Rdr$$

$$V_c = \text{Euro } 180.066,00 * Pct * 20/20$$

La singola unità immobiliare dovrà quindi corrispondere il valore complessivo sopra determinato rapportato in ragione dei millesimi di proprietà.

Al fine di fornire un parametro di ragionamento in relazione al vincolo in oggetto per la valutazione della percentuale di applicazione da parte del Comune si evidenzia che:

L'art. 13 della convenzione definisce i prezzi di prima cessione stabilendoli in lire 940.000= per gli alloggi corrispondenti ad euro 485,47 e lire 1.300.000 per i negozi corrispondenti ad euro 671,39.

Rivalutando ad oggi i prezzi unitari di assegnazione con riferimento alle superfici in precedenza indicate risulta:

Valore complessivo di assegnazione delle abitazioni rivalutato $485,47 \text{ euro/mq} * 1,884 * 1.663,93 \text{mq} = 1.521.872,00 \text{ euro}$

Valore complessivo di assegnazione dei negozi rivalutato $671,39 \text{ euro/mq} * 1,884 * 247,98 \text{mq} = 313.670,00 \text{ euro}$

Da cui deriva un valore complessivo di assegnazione degli immobili (autorimesse escluse) pari a euro 1.835.542,00

Il valore complessivo di mercato attuale degli immobili invece prendendo come riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (riferimento anno 1990 - vedi tabelle allegate) risulta:

Valore di mercato attuale abitazioni $1.200,00 \text{ euro/mq} * 1.663,93 \text{ mq} = 1.996.716,00 \text{ euro}$

Valore di mercato attuale dei negozi $800,00 \text{ euro/mq} * 247,98 \text{ mq} = 198.384,00 \text{ euro}$

Da cui deriva un valore complessivo di mercato pari a euro 2.195.100,00.

La differenza ad oggi quindi tra il valore di mercato e il prezzo di assegnazione risulta pari a circa 359.558,00 euro._

Detraendo dalla differenza di cui sopra il valore di trasformazione in diritto di proprietà del terreno risulta ad oggi un valore complessivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali pari a circa euro 179.492,00 che corrisponde ad una percentuale del 100% del valore di trasformazione del diritto di superficie in proprietà .

Considerazioni sulla stima

- 1) Il valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risulta un valore attualmente congruo. Con il passare degli anni e a lungo termine tuttavia lo stesso subisce un deprezzamento importante dovuto all'abbattimento fisso iniziale e all'aumentare della detrazione dovuta al contributo iniziale corrisposto per il diritto di superficie (V.S.(attualizzato)) cosa che non risulta congrua e logica.

Al contrario invece dato che gli anni mancanti per il rientro in possesso del bene da parte del Comune via via diminuiscono il conseguente valore di trasformazione dovrebbe aumentare fino al 99 esimo anno.

Il comune quindi dovrà monitorare costantemente la situazione e valutare negli anni l'opportunità e la convenienza di trasformare questo diritto.

- 2) Con riferimento alla somma da corrispondere per l'eliminazione dei vincoli si evidenzia che:
 - La differenza tra i valori di mercato e i prezzi di assegnazione rivalutati tende con il passare del tempo a ridursi sino ad annullarsi in quanto i prezzi originari di assegnazione tendono sempre ad aumentare in ragione della rivalutazione monetaria ISTAT, mentre i prezzi degli immobili in ragione dell'aumento della vetustà a diminuire (Come mero esempio prendendo dal Borsino le valutazioni a metro quadrato di un immobile dell'anno 1975 – quindi con 15 anni di vetustà in più - questa risulta già inferiore ad oggi al prezzo di assegnazione rivalutato);

Si precisa inoltre che :

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà avvenire garantendo tutte le servitù pubbliche in essere;

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comporterà la perdita dell'integrità della proprietà del bene da parte del Comune che risulterà a questo punto in comproprietà con i soggetti che avranno riscattato il diritto di superficie.



Comune di Oltrona di San Mamette
 Provincia di Como

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 20 DEL 28-07-2022

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CONFERMA VOLONTA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24/07/2018

L'anno **duemilaventidue** addì **ventotto** del mese di **Luglio**, alle ore **20:30**, presso la Sala Consiliare, convocato dal Sindaco, mediante avvisi recapitati ai Consiglieri con le modalità previste dal Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Componente	Presente	Assente
[REDAZIONE]	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
		X
	X	
	X	
	X	
	X	

Numero totale PRESENTI: 10 – ASSENTI: 1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale [REDAZIONE] che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

pone in discussione la seguente proposta di deliberazione:

Oggetto: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CONFERMA VOLONTA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24/07/2018

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione di consiglio comunale n. 29 del 24/07/2018, ai cui contenuti integralmente si rimanda, si approvava l'attivazione del procedimento di trasformazione del diritto reale da diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree concesse in diritto di superficie con convenzione notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 (come modificata dalla convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 con la quale veniva restituita al comune una parte del diritto di superficie concesso), nonché l'eliminazione di tutti gli eventuali vincoli gravanti sugli alloggi realizzati in forza della convenzione, tra cui quello relativo ai vincoli di prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione, ai requisiti soggettivi dei futuri acquirenti e ogni altro contenuto pattizio da osservare in caso di trasferimento degli alloggi, il tutto nel rispetto dei criteri e delle procedure indicati nella relazione allegata alla delibera di cui trattasi;

Dato atto che con la sopracitata deliberazione si stabiliva in tre anni dalla data di esecutività della stessa il termine massimo entro cui presentare da parte degli aventi diritto le istanze per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli;

Atteso che è volontà dell'Amministrazione Comunale di consentire ulteriormente alla conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi anche ai fini di rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili avrebbe indubbi riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare una risorsa per le casse comunali, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate leggi finanziarie hanno indirizzato la trasformazione;

Preso atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" specificatamente all'art. n. rt. 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica);

Ritenuto di confermare le modalità ed i criteri individuati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 24/07/2018;

Viste:

- la L. 448/1998;
- la L. 51/2022
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, ed in particolare dell'art. 42, comma 2 lett. b) in materia di Attribuzioni dei Consigli Comunali;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica della proposta, e dalla responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

1. di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate

2. di approvare la prosecuzione del procedimento di trasformazione del diritto reale da diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree concesse in diritto di superficie con convenzione notarile a rogito notaio Carmelo Varrica del 23 marzo 1988 repertorio 27986 e raccolta 5124 (come modificata dalla convenzione trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Como il 15.02.95 registro generale n. 3002, registro particolare 2306 con la quale veniva restituita al comune una parte del diritto di superficie concesso), nonché l'eliminazione di tutti gli eventuali vincoli gravanti sugli alloggi realizzati in forza della convenzione, tra cui quello relativo ai vincoli di prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione, ai requisiti soggettivi dei futuri acquirenti e ogni altro contenuto pattizio da osservare in caso di trasferimento degli alloggi, con riferimento ai criteri e alle procedure indicati nella relazione allegata alla delibera di consiglio comunale n. 29 del 24/07/2018;
3. di prendere atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" specificatamente all'art. n. rt. 10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) i quali superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
4. di rinviare a successiva deliberazione del Consiglio Comunale, laddove se ne ravvisasse l'interesse, l'approvazione dello "Schema di Convenzione tipo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 47 della L. 448/98 e per l'affrancazione dei vincoli convenzionali, compresi quelli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis della L. 448/98;
5. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti pubblici sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava alcun onere economico;
6. di dare, infine, atto che responsabile del presente procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica, al quale viene conferito ampio mandato per ogni adempimento successivo e conseguente ai fini dell'attuazione della presente deliberazione.

Successivamente, vista l'urgenza di provvedere

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82 del 2005 e norme collegate



Comune di Oltrona di San Mamette
Provincia di Como

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CONFERMA VOLONTA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24/07/2018

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' T E C N I C A

(Art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio AREA TECNICA, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Addì, 21-07-2022

Il Responsabile del Servizio
[Redacted Signature]

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



Comune di Oltrona di San Mamette
Provincia di Como

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CONFERMA VOLONTA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24/07/2018

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' C O N T A B I L E

(Art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio economico finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere Favorevole di regolarità contabile.

Addì, 21-07-2022

Il Responsabile del Servizio
[Redacted Signature]

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



Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20/2022

Tecnico

OGGETTO: IMMOBILI DI PIAZZA EUROPA EDIFICATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA COMUNALE: CONFERMA VOLONTA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24/07/2018

Il sottoscritto in qualità di Responsabile della Pubblicazione certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 08-08-2022 per giorni quindici consecutivi.

Si certifica altresì che l'atto di CONSIGLIO n. 20 del 28-07-2022:

diverrà esecutivo in data 28-07-2022 ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

è divenuto esecutivo in data 28-07-2022, in quanto dichiarato immediatamente eseguibile - Art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Oltrona di San Mamette, li 08-08-2022

Il Responsabile della Pubblicazione

