



COMUNE DI BINASCO

Città Metropolitana di Milano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 43 DEL 31/05/2023

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865. DELIBERAZIONE CC 19 DEL 28.04.2023 PIANO VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE AREE. RECEPIMENTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON LA LEGGE 51/2022 E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ OPERATIVE.

L'anno DUEMILAVENTITRE addi TRENTUNO del mese di MAGGIO ore 16:30 nella Sala Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano

N.	Nome	Presenza	Assenza
1	CASTALDO LIANA	SI	
2	BENVEGNU' RICCARDO		SI
3	LEO ROSSELLA	SI	
4	MARCHIONI MARCO	SI	
5	MASSONI LAURA ROSA	SI	

TOTALI 4 1

Assiste l'adunanza il segretario comunale Dott.ssa Patrizia Bellagamba quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Ritenuto legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Liana Castaldo assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865. DELIBERAZIONE CC 19 DEL 28.04.2023 PIANO VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE AREE.

RECEPIMENTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON LA LEGGE 51/2022 E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ OPERATIVE.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 30/07/2020 avente ad oggetto: “Linee guida per il funzionamento della Giunta Comunale”;

Richiamata la circolare del Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli affari interni e territoriali 19 aprile 2022, n. 33;

Rilevato che le tecnologie di cui questo Comune è dotato, possono consentire lo svolgimento di sedute collegiali in modalità di audioconferenza, videoconferenza e teleconferenza, anche in remoto;

Dato atto che nella presente seduta:

- è stato consentito al Sindaco di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati del voto;
- è stato consentito al Segretario verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi accaduti durante la riunione oggetto di verbalizzazione e il Sindaco, l'Assessore Leo e l'Assessore Massoni hanno dichiarato, a richiesta del Segretario, di essere presenti in sala Giunta, così come il Segretario Comunale e l'Assessore Marchioni di essere in collegamento in modalità telematica;

Richiamata:

- La Legge 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, che consentiva ai comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 48;
- Integralmente la deliberazione CC 19 del 28.04.2023 avente per oggetto “Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella Legge 6 Agosto 2008 n. 133. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti Locali e Approvazione Piano di Alienazione e valorizzazione del patrimonio anno 2023. “e con la quale sono stati deliberati, tra gli altri, i seguenti contenuti:

*DI DARE ATTO che l'amministrazione comunale intende riconfermare la possibilità, anche per l'anno 2023, di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità residenziali esistenti realizzate in regime di edilizia convenzionata dei beni elencati nell'**allegato 1** dal punto 3 al punto 14,*

*DI DARE ATTO che, in relazione alle novità introdotte dalla Legge 51/2022 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il Settore Tecnico Manutentivo ha condotto un approfondimento di carattere ricognitivo sulla conformità del metodo di determinazione dei valori economici di trasformazione approvati con deliberazione GC 107 del 12.11.2012, come da relazione allegata (**allegato 2**);*

DI DEMANDARE alla Giunta Comunale, per quanto attiene alle novità introdotte dalla Legge 51/2022 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l'aggiornamento degli aspetti di carattere formale e procedurale approvati con deliberazione GC 107 del 12.11.2012.

Dato atto che:

- In esito all'approfondimento di carattere ricognitivo condotto dal Settore Tecnico Manutentivo sulle novità introdotte dalla Legge 51/2022, i valori di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**Cc.48**), sono i medesimi approvati con deliberazione GC 107 del 12.11.2012, adeguatamente aggiornati con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati ultimo disponibile, come da prospetto allegato (**allegato 1**) e come da relazione tecnica conservata agli atti d'ufficio;

- La specifica circostanza garantisce pertanto la continuità con le procedure avviate e concluse prime dell'entrata in vigore della Legge 108/2021;
- Per quanto attiene alla determinazione del valore economico di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione dovrà essere applicato il metodo previsto dal Decreto 28 Settembre 2020, n. 151 del MEF:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0.5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincolo

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = numero degli anni di durata della convenzione

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0.5$$

Tale metodo di determinazione dovrà essere applicato nel caso di fattispecie, su espressa richiesta dell'interessato, nelle modalità e forme previste dalla legge 51/2022;

Considerato che:

- In esecuzione a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con l'atto di cui sopra, la Giunta Comunale deve procedere all'aggiornamento degli aspetti di carattere formale e procedurale approvati con la deliberazione GC 107 del 12.11.2012 definendo in particolare le modalità di rateizzazione e l'aggiornamento dello schema di atto notarile e della modulistica;

Ritenuto:

- Pertanto di procedere con il presente atto ed in esecuzione della deliberazione CC n. 19 del 28 aprile 2023, all'approvazione delle modalità necessarie a dare esecuzione alla procedura di trasformazione in diritto di proprietà di aree concesse in diritto di superficie, meritevoli in tal senso e costituiti da:
 - a) Il prospetto riepilogativo dei valori **Cc.48** di trasformazione riferito ad ogni singolo comparto assegnato in diritto di superficie (**allegato 1**) e rapportato al millesimo condominiale, determinati dal Settore Tecnico come da Relazione Tecnico Economica conservata agli atti del medesimo Settore;
 - b) Modulistica per l'adesione (**allegato 2.1 e allegato 2.2**)
 - c) Schemi di atto notarile (**allegato 3 e allegato 4**)
- Di demandare a successivo atto l'individuazione del Notaio rogante, anche in funzione delle concrete volontà di adesione alla trasformazione da parte dei Soggetti interessati;
- Di stabilire, quale modalità di pagamento del corrispettivo, da intendersi sia per la trasformazione del diritto che per la rimozione del vincolo, singolarmente o in forma congiunta, le seguenti possibilità:
 - a) per corrispettivi inferiori a €. 5.000,00, in unica soluzione, entro 60 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e definizione dell'importo, e comunque, prima della sottoscrizione dell'atto notarile;
 - b) per corrispettivi superiori a €. 5.000,00, versamento della prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto entro 60 giorni dalla comunicazione dell'importo, versamento della restante quota del 50% a saldo del corrispettivo dovuto in sede di stipula da effettuarsi entro 6 mesi dalla comunicazione dell'importo.
- Di stabilire che, in analogia con le precedenti campagne di trasformazione, gli oneri relativi alla stipula degli atti notarili necessari a concretizzare la trasformazione sono da ritenersi a carico dei Soggetti aderenti all'iniziativa;
- Di stabilire inoltre che i valori unitari di trasformazione saranno soggetti a rivalutazione sulla base della variazione indice ISTAT.

Visti:

- gli allegati sopracitati e ritenuti gli stessi meritevoli di approvazione;

Acquisito il parere favorevole di cui all'art.49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, rilasciato dal Responsabile del settore competente allegato al presente atto quale parte integrante;
coi voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
2. DI RICHIAMARE integralmente la deliberazione CC 19 del 28.04.2023 e i relativi allegati;
3. DI PRENDERE ATTO degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione delle aree in diritto di superficie dalla Legge 51 del 20.05.2022 art. 10 quinquies che definisce le modalità di calcolo del corrispettivo della trasformazione e la regolamentazione in materia di rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi della legge 23.12.1998 n. 448, che superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti deliberativi;
4. DI APPROVARE:
 - Il prospetto riepilogativo dei valori di trasformazione **Cc.48** riferito ad ogni singolo comparto assegnato in diritto di superficie (**allegato 1**) e rapportato al millesimo condominiale, determinati dal Settore Tecnico come da Relazione Tecnico Economica conservata agli atti comunali nella quale, in seguito ad apposita attività di ricognizione, è stato verificato che il metodo di calcolo dei valori approvati con precedente Deliberazione GC 107/2012 risulta già conforme al metodo previsto dalla Legge 51/2022;
 - la modulistica per l'adesione (**allegato 2.1 e allegato 2.2**);
 - gli schemi di atto notarile (**allegato 3 e allegato 4**);
5. DI DARE ATTO che, per quanto attiene alla determinazione del valore economico di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, dovrà essere applicato il metodo previsto dal Decreto 28 Settembre 2020, n. 151 del MEF:
CRV = Cc.48*QM*0.5*(ADC-ATC)/ADC
CRV = Corrispettivo rimozione vincolo
Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998
QM = quota millesimale dell'unità immobiliare
ADC = numero degli anni di durata della convenzione
ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione
in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui sopra è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:
CRVs = CRV*0.5
6. DI DARE ATTO che gli importi **Cc.48** di cui sopra, sono stati aggiornati con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati ultimo disponibile, garantendo pertanto la continuità delle procedure avviate e concluse prime dell'entrata in vigore della Legge 108/2021;
7. DI STABILIRE che i valori unitari di trasformazione saranno soggetti a rivalutazione sulla base della variazione indice ISTAT;
8. DI DEFINIRE, quale modalità di pagamento del corrispettivo, da intendersi sia per la trasformazione del diritto che per la rimozione del vincolo, singolarmente o in forma congiunta, le seguenti possibilità:
 - a) per corrispettivi inferiori a €. 5.000,00, in unica soluzione, entro 60 giorni dalla comunicazione degli uffici comunali di avvenuta accettazione della richiesta e definizione dell'importo, e comunque, prima della sottoscrizione dell'atto notarile;

b) per corrispettivi superiori a €. 5.000,00, versamento della prima rata pari al 50% del corrispettivo dovuto entro 60 giorni dalla comunicazione dell'importo, versamento della restante quota del 50% a saldo del corrispettivo dovuto in sede di stipula da effettuarsi entro 6 mesi dalla comunicazione dell'importo.

9. DI DEMANDARE a successivo atto l'individuazione del Notaio rogante, anche in funzione delle concrete volontà di adesione alla trasformazione da parte dei Soggetti interessati;
10. DI DEMANDARE agli uffici competenti le determinazioni e le procedure conseguenti e necessarie a rendere esecutivi i contenuti del presente atto;
11. DI DARE massima diffusione, mediante gli strumenti istituzionali disponibili, dei contenuti relativi al presente atto

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere,
visto l'art. 134, comma 4 del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;
con successiva votazione unanime espressa in forma palese

ULTERIORMENTE DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Liana Castaldo/Aruba PEC

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Patrizia Bellagamba /Aruba PEC