



Comune di Cinisello Balsamo
Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 05/02/2024

CC N. 3

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 26.01.2018 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE CONCESSE, DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO, IN DIRITTO DI SUPERFICIE. INSERIMENTO NUOVA AREA IN FREGIO A VIA S. VILLA – GUAZZONI – ZAFFONI

L'anno duemilaventiquattro il giorno 05 del mese di febbraio alle ore 19:00, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio Comunale in Prima convocazione ed in seduta straordinaria pubblica presieduta dal Sig. Angelo Antonio Di Lauro nella sua qualità di Presidente, assiste Il Segretario Generale Andrea Bongini.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		Pres			Pres
GHILARDI GIACOMO		Si	SCEBBA SARA ALICE	P.D.	Si
AUSILIO GIUSEPPE	G.S.C.B.	Si	GOBBI PAOLA	P.D.	Si
TALLAWI ISSA	G.S.C.B.	Si	AMARITI ALBERTO	P.D.	Si
BRUNETTI CONSOLATA	G.S.C.B.	Si	GATTO SABRINA MARIA	P.D.	No
SALERNO ANTONIO FRANCO	G.S.C.B.	Si	AIELLO BERNARDO	F.D.I.	Si
DESIMONE JESSICA	G.S.C.B.	Si	DAMBRA SCELZA	F.D.I.	Si
PALMERINI STEFANO	G.S.C.B.	Si	COLOSIMO MAURIZIO	F.D.I.	Si
PALMITESSA MIRIAM	G.S.C.B.	Si	IELMINI FILIPPO	F.D.I.	Si
MERONI AUGUSTO	G.S.C.B.	Si	STICCO MASSIMILIANO	LEGA	Si
GHEZZI LUCA	P.D.	Si	MINUTILLI MICHELE	LEGA	Si
TARANTOLA MARCO	P.D.	Si	DI LAURO ANGELO	F.I.	Si
MORABITO MARIARITA	P.D.	Si	PREGNOLATO MARIO	C.P.I.	Si
GALLI ALBERTO AMBROGIO	P.D.	Si			

Componenti presenti n. 24 (16 presenti all'appello, 8 entrano nel corso della seduta).

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:	INTEGRAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 26.01.2018 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE CONCESSE, DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO, IN DIRITTO DI SUPERFICIE. INSERIMENTO NUOVA AREA IN FREGIO A VIA S. VILLA – GUAZZONI – ZAFFONI
----------	---

RELAZIONE

Nel corso degli anni il Comune di Cinisello Balsamo ha concesso il diritto di superficie, su diverse aree del territorio, al fine di realizzare autorimesse interrato e relativa sistemazione di superficie a verde attrezzato e/o a parcheggi pubblici a raso.

Considerato quanto già analizzato nella Relazione allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2018, avente ad oggetto “ **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE CONCESSE, DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO, IN DIRITTO DI SUPERFICIE**”, in data 15.02.2021 prot. 14551 è pervenuta una nota pec a firma dell'Amministratore protempore del Condominio dei Box di Via Severino Villa, 32 con cui si chiedeva la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei singoli box dell'area identificata catastalmente al foglio 34 mappale 62 sita in fregio a Via S. Villa, Guazzoni e Zaffoni.

A fronte di ciò si precisa che:

L'Amministrazione Comunale in data 20.06.1989 ha stipulato con il Soggetto Attuatore proprietario dell'area, contraddistinta al fg. 34 mappale 62 di ha 0.14.00 in fregio alla Via S. Villa – Guazzoni - Zaffoni, una Convenzione (Rep. 28663 Racc. 2533) in esecuzione di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 222 del 10.11.1988, per la realizzazione di parcheggio pubblico misto a verde sovrastante parcheggi privati in sottosuolo.

L'area in questione era individuata, dall'allora P.R.G., come parte a zona (AP) attrezzature pubbliche di livello comunale e parte ad area stradale e spazi accessori.

In base alla suddetta Convenzione il Soggetto Attuatore si impegnava a:

- *trasferire in proprietà al Comune di Cinisello Balsamo l'area sita in Cinisello B. distinta al N.C.T. al fg. 34 mapp. 62 di ha 0.14.00;*
- *costituzione a favore del Soggetto Attuatore del diritto di superficie per la realizzazione in sottosuolo dell'area medesima di un parcheggio privato e relativo mantenimento, per la durata di anni 90 in regime di diritto di superficie;*
- *obbligo del Soggetto Attuatore di realizzare e mantenere a loro esclusive cure e spese e a cedere all'Amministrazione le opere di sistemazione a parcheggio pubblico ed a verde pubblico previste nel progetto allegato alla menzionata Convenzione;*
- *obbligo del Soggetto Attuatore di realizzare e mantenere in perfetto stato di conservazione nel tempo i parcheggi privati in sottosuolo previsti;*

- *devoluzione gratuita a favore del Comune di Cinisello Balsamo, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, di tutte le opere realizzate dal Soggetto Attuatore in sottosuolo;*

In esecuzione della citata Convenzione venne autorizzato con Concessione Edilizia n. 438/89 del 26.03.1990 il progetto esecutivo per la realizzazione dei box interrati con sovrastante parcheggio pubblico misto a verde.

In data 07.01.1993 (prot. 901 dell'08.01.1993) i lavori di formazione di parcheggio pubblico misto verde sovrastante parcheggi privati in sottosuolo seguiti dal Soggetto Attuatore vennero collaudati.

In data 25.01.1993 l'Amministrazione Comunale prendeva in consegna con apposito "verbale di presa in carico" le opere di urbanizzazione primarie previste nella citata Convenzione come previsto dall'art. 8 del medesimo atto.

In seguito alle verifiche d'ufficio si è riscontrato che l'Area in cui sono compresi i box della richiesta non sono stati individuati nella Deliberazione n. 5 del 26.01.2018; ragion per cui è necessario, al fine di poter cedere il diritto di superficie, aggiungere la nuova area all'elenco individuato con la Deliberazione n. 5 del 26.01.2018 e nella relativa planimetria.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che, nel corso degli anni, il Comune di Cinisello Balsamo ha concesso, avvalendosi della normativa urbanistica specifica del previgente strumento urbanistico al P.G.T. e della normativa Nazionale, il diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrate e relativa sistemazione di superficie a verde attrezzato e/o a parcheggi pubblici a raso;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2018 avente ad oggetto "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE GIA' CONCESSE, DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO, IN DIRITTO DI SUPERFICIE" con la quale sono state approvate:

- *la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree concesse in diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrate e relativa sistemazione di superficie di cui all'elenco aree (allegato A) e alla Planimetria Tav. 1 (allegato B);*
- *le Linee Guida per l'applicazione delle procedure riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di autorimesse interrate private su aree concesse in diritto di superficie dal Comune" (allegato C);*
- *la Bozza-Tipo di Atto (allegato D) da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse;*

Preso atto della richiesta pervenuta in data 15.02.2021 prot. 14551 dall'Amministratore protempore del Condominio Box in via Severino Villa n. 32, in merito alla richiesta di trasformazione del diritto di superficie in

diritto di proprietà di autorimesse interrato identificate al NC.E.U. al fg 34 mappale 62, sita in fregio a Via S. Villa, Guazzoni e Zaffoni;

Considerato che a seguito della richiesta di cui sopra, sono state svolte le opportune verifiche sulla documentazione presente presso gli archivi comunali;

Vista la Convenzione stipulata in data 20.06.1989 (REP. 28663 RAC. 2533) tra il Comune di Cinisello Balsamo e il Soggetto Attuatore, a firma del Notaio Dottor Raffaele Trabace, per l'attuazione del piano regolatore generale con formazione di parcheggio e verde pubblico e con realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo;

Preso atto che occorre integrare e aggiornare l'ELENCO AREE – Allegato A e la Planimetria Tav. 1 - Allegato B, ora allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/2018, con l'inserimento e l'individuazione grafica dell'area interessata perché attualmente non presente;

Considerato che le Linee Guida per l'applicazione delle procedure riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la Bozza-Tipo di Atto da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse interrato redatta dal Servizio Sviluppo del Territorio, rimangono invariate;

Preso atto della Determinazione Dirigenziale n. 1592 del 19.11.2018 avente ad oggetto “**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE GIA' CONCESSE, DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO, IN DIRITTO DI SUPERFICIE. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI E BOZZA DI RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**” che ha definito il metodo estimativo, da utilizzare per procedere alla determinazione degli importi di tutte le autorimesse, da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree di cui alla Deliberazione di C.C. n. 5/2018;

Vista la Relazione Tecnica redatta dal Servizio Sviluppo del Territorio;

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione II “Assetto, Utilizzo e Tutela del Territorio” nella Seduta del 22/01/2024;

Visti i pareri di cui all'art. 49, 1° comma del D. Lgs 267 del 18.08.2000, allegati al presente Atto;

Con voti: 23 favorevoli, 0 contrari, 0 astenuti

DELIBERA

1. di approvare la documentazione relativa all'aggiornamento dell'ELENCO AREE - allegato A e la

PLANIMETRIA Tav. 1 - allegato B – relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrato e relativa sistemazione di superficie;

2. *di dare atto che il Dirigente del Settore Servizi al Territorio svolgerà tutte le attività riguardanti le procedure per la determinazione degli importi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei box realizzati su aree già concesse in diritto di superficie dal Comune di Cinisello Balsamo e tutto quanto connesso alla procedura di cui trattasi, con le modalità e i criteri stabiliti dalle Linee Guida – allegato C, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2018 nonché alla determinazione n. n. 1592 del 19.11.2018.*

Successivamente, con voti: 23 favorevoli, 0 contrari, 0 astenuti

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 267/2000.

Il Presidente apre la trattazione del punto in oggetto, iscritto al n.3 dell'o.d.g. L'Assessore Berneschi lo illustra e si apre una discussione in merito (omissis, trascrizione allegata al presente atto).

Al termine della discussione, il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto sul punto in esame. La trascrizione integrale delle dichiarazioni è contenuta nell'allegato estratto del verbale della seduta.

Il Presidente propone la votazione dell'argomento in oggetto ("*Integrazione alla deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 26.01.2018 - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di autorimesse interrato realizzate su aree concesse, dal Comune di Cinisello Balsamo, in diritto di superficie. Inserimento nuova area in fregio a via S. Villa – Guazzoni – Zaffoni*") e si determina il seguente risultato (come da foglio dettagliato allegato):

- non partecipa al voto il Cons. Colosimo

Voti favorevoli:	n.23
Voti contrari:	n.00
Astenuti:	n.00

Il Presidente, proclamato l'esito della votazione come sopra riportata, dichiara la deliberazione **approvata**.

Il Presidente pone poi in votazione l'immediata eseguibilità dell'atto con il seguente risultato:

- non partecipa al voto il Cons. Colosimo

Voti favorevoli:	n.23
Voti contrari:	n.00
Astenuti:	n.00

Il Presidente, proclamato l'esito della votazione come sopra riportata, dichiara la deliberazione **immediatamente eseguibile**.

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Presidente Angelo Antonio Di Lauro

Il Segretario Generale Andrea Bongini

ELENCO AREE - allegato A

	Ubicazione	Convenzione	Sup. concessa in diritto di superficie (mq)	n. box interrati
1	Via Marconi (Area 1 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 14781 RACC. 3483 del 09/04/1999 a firma del notaio Giovanni Santarcangelo	2.875	95 (1° interrato)
2	Via Friuli (Area 9 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 150872 RACC. 5959 del 23/12/1997 a firma del notaio Antonio Farinaro	3.132	98 (1° interrato) 96 (2° interrato)
3	Via Molise/Viale Romagna (Area 10 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 262833 RACC. 30713 del 12/10/2001 a firma del notaio Paolo Loviseti	1.638	44 (1° interrato) 46 (2° interrato)
4	Via Podgora/Via Sirtori (Area 11 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 2664 RACC. 752 del 24/03/1989 a firma del notaio Ezilda Mariconda	3.061	72 (1° interrato) 68 (2° interrato)
5	Viale F. Testi/Viale dei Partigiani (Area 12 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 262834 RACC. 30714 del 12/10/2001 a firma del Notaio Paolo Loviseti	1.608	40 (1° interrato) 42 (2° interrato)
6	Via Dante (Area 13 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 43059 RACC.6612 del 01/06/1999 a firma del notaio Raffaele Trabace; rettifica REP. 43101 RACC. 6645 del 23/06/1999 medesima firma	1.580	41 (1° interrato) 43 (2° interrato)
7	Via Marconi/Via Sabin (Area 14 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 29400 RACC. 9495 del 28/10/1999 a firma del notaio Cesare Cantù	2.119	59 (1° interrato) 59 (2° interrato)
8	Via Guardi/Via Moncenisio (Area 15 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 262835 RACC. 30715 del 12/10/2001 a firma del notaio Paolo Loviseti	2.354	62 (1° interrato) 64 (2° interrato)
9	Via Alberti/Via Brunelleschi (Area 18 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 151941 RACC. 6326 del 23/07/1998 a firma del notaio Antonio Farinaro	3.588	116 (1° interrato)
10	Via Da Vinci (Area 24 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 491578 RACC. 9671 del 10/12/2003 a firma del notaio G. Alessi	1.150	30 (1° interrato) 30 (2° interrato)

ELENCO AREE - allegato A

11	Via Palestro/Via San Carlo (Area 25 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 11683 RACC. 2822 del 28.03.2002 a firma del Notaio Alessandra Alabiso	2.202	76 (1° interrato)
12	Via Verga/Via Margherita (Area 28 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 5980 RACC. 3363 del 21/12/2007 a firma del notaio Luigi Andrea Falce	4.418	165 (1° interrato)
13	Via U. Bassi (Area 33 del PUP) <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	REP. 27360 RACC. 16398 del 27/07/2007 a firma del notaio Enrico Tommasi	2.590	92 (1° interrato)
14	Viale dei Partigiani <u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i. nell'ambito del PL denominato ST/RS del PRG allora vigente</u>	REP. 2602 RACC. 1921 del 27/07/2001 a firma del notaio Gianluca Gonzales	3.132,74	110 (1° interrato)
15	Via Tiziano n. 2 N.B. è già stata presentata richiesta del 23.08.2011, prot. 34964	REP. 118114 RACC. 4623 del 07/11/1979 a firma del notaio Giuliana Raja	Circa 10.560	171 (1° interrato)
16	Via Verga/Via Pirandello/Via Togliatti <u>realizzato ai sensi dell'art. 24 delle NTA</u>	REP. 19317 RACC. 4787 del 14/06/2001 a firma del notaio Giovanni Santarcangelo	Circa 1.250	57 (1° interrato) di cui 3 box doppi; 57 (2° interrato)
17	Via XXV Aprile/Via Palladio <u>realizzato ai sensi del PRG allora vigente</u>	REP. 25936 RACC. 2207 del 28/07/1988 a firma del notaio Raffaele Trabace	Circa 2.068	64 (1° interrato)
18	Via Filzi/Via Monfalcone <u>realizzato ai sensi dell'art. 24 delle NTA</u>	REP. 43705 RACC. 6996 del 16/06/2000 a firma del notaio Raffaele Trabace	Circa 3.194	66 (1° interrato)
19	Via San Denis <u>realizzato ai sensi del PRG allora vigente</u>	REP. 5901 RACC. 522 del 01/04/1985 a firma del notaio Cinzia Cardinali	Circa 3.360	107 (1° interrato) di cui 3 box doppi; 107 (2° interrato)
20	Viale Liguria/viale Veneto/Via Piemonte <u>realizzato ai sensi dell'art. 24 delle NTA</u>	REP. 12363 RACC. 1608 del 11/05/1999 a firma del notaio Antonio Cimmino	Circa 3.590	57 (1° interrato)
21	Via Beretta/Via Limonta/Via Villa <u>realizzato ai sensi dell'art. 24 delle NTA</u>	REP. 2073 RACC. 656 del 07/07/1998 a firma del notaio Luca Taddeo	Circa 1.930	51 (1° interrato)

ELENCO AREE - allegato A

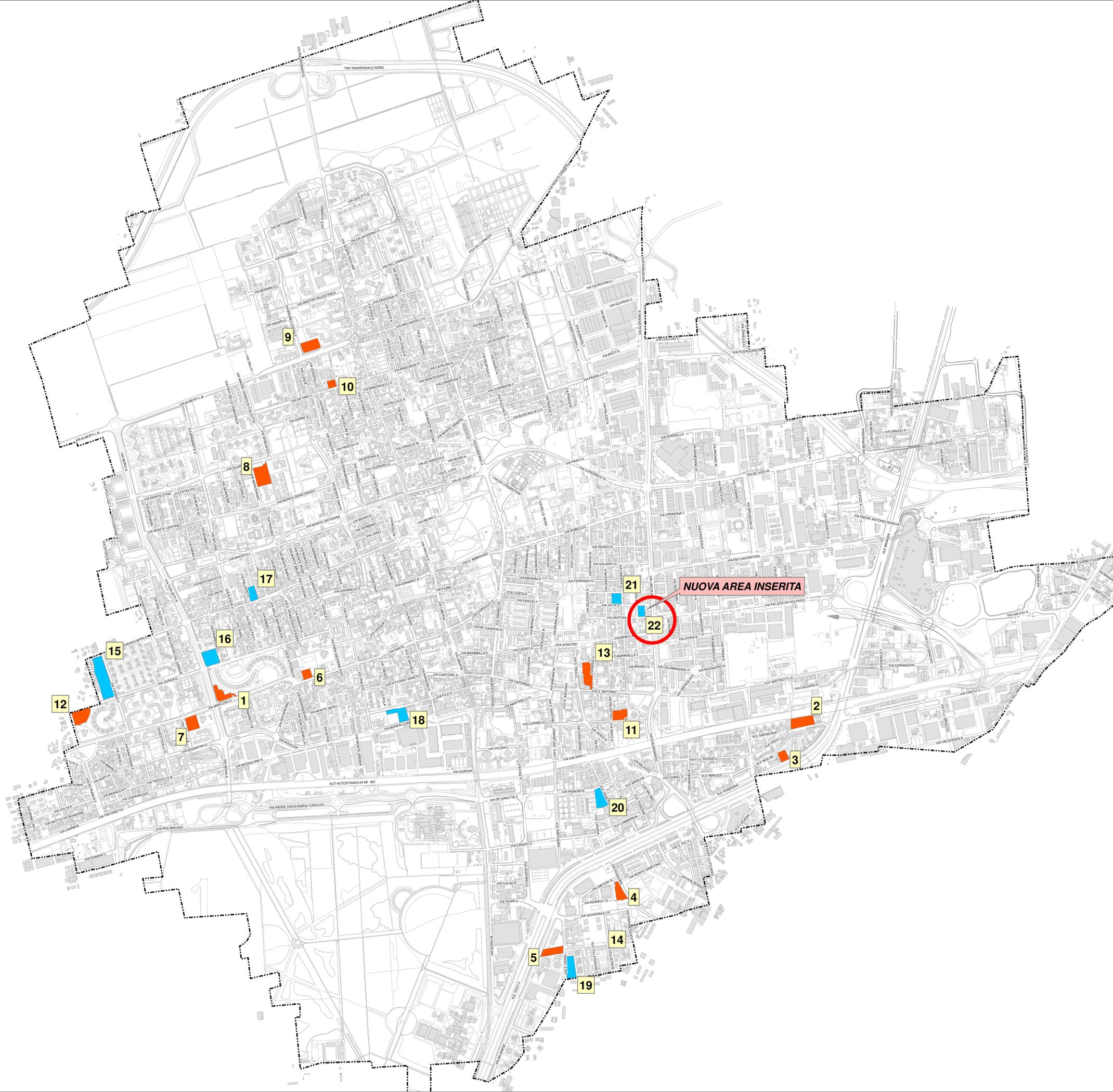
22	Via S. Villa/ Via Guazzoni/ Via Zaffoni <u>realizzato ai sensi del PRG allora vigente</u>	Rep. 28663 Racc. 2533 del 20/06/1989 a firma del Notaio Dott. Raffaele Trabace	Circa 1.400	43 (1° interrato)
----	--	--	-------------	-------------------

2328

Legenda

- Piano Urbano Parcheggi
- Parcheggi interrati convenzionati

	Ubicazione	Sup. concessa in diritto di superficie (mq)	n. box interrati
1	Via Marconi (Area 1 del PUP)	2875	95
2	Via Friuli (Area 9 del PUP)	3132	194
3	Via Molise/Viale Romagna (Area 10 del PUP)	1638	90
4	Via Podgora/Via Sirtori (Area 11 del PUP)	3061	140
5	Viale F. Testi/Viale dei Partigiani (Area 12 del PUP)	1608	82
6	Via Dante (Area 13 del PUP)	1580	84
7	Via Marconi/Via Sabin (Area 14 del PUP)	2119	118
8	Via Guardi/Via Brunelleschi (Area 15 del PUP)	2354	126
9	Via Alberti/Via Brunelleschi (Area 18 del PUP)	3588	116
10	Via Da Vinci (Area 24 del PUP)	1150	60
11	Via Palestro/Via San Carlo (Area 25 del PUP)	2202	76
12	Via Verga/Via Margherita (Area 28 del PUP)	4418	165
13	Via U. Bassi (Area 33 del PUP)	2590	92
14	Via Dei Partigiani	3132	110
15	Via Tiziano n. 2	10560	171
16	Via Verga/Via Pirandello/Via Togliatti	1250	114
17	Via XXV Aprile/Via Palladio	2068	64
18	Via Filzi/Via Montefalcone	3194	66
19	Via Saint Denis	3360	214
20	Viale Liguria/Viale Veneto/Via Piemonte	3590	57
21	Via Beretta/Via Limonta/Via Villa	1930	51
22	Via S. Villa/Via Guazzoni/Via Zaffoni	1400	43
tot		62799	2328



Comune di Cinisello Balsamo

**TAVOLA 1:
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO
DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE
INTERRATE E RELATIVE SISTEMAZIONI DI SUPERFICIE
AGGIORNAMENTO 2023**