



Comune di Cinisello Balsamo
Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 26/01/2018

CC N. 5

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

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.

L'anno duemiladiciotto addì ventisei del mese di Gennaio alle ore 21:00, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, si è riunito il Consiglio Comunale in Seconda convocazione ed in seduta straordinaria presieduta dal Sig. Andrea Ronchi nella sua qualità di Presidente e con l'assistenza del Segretario Generale Antonio D'Arrigo.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		Pres			Pres
BELLETTI ALESSANDRA	P.D.	x	ZONCA ENRICO	L.C.CITT.INSIEME	x
TREZZI SIRIA		x	GANDINI STEFANO	GRUPPO MISTO	
RONCHI ANDREA	P.D.	x	VISENTIN RICCARDO	P.D.L.	x
TARANTOLA MARCO	P.D.		VAVASSORI LUIGI ANDREA	M. 5 STELLE	x
SALMI CATIA	P.D.	x	DALLA COSTA GIANCARLO	M. 5 STELLE	x
SEGHIZZI RITA	P.D.		SCAFFIDI FRANCESCO	L.C.CITT.INSIEME	x
MARTINO RAFFAELE	P.D.	x	BERLINO GIUSEPPE	L.C. LA TUA CITTA'	
PARAFIORITI GIACOMO	P.D.		DI LAURO ANGELO	L.C. LA TUA CITTA'	x
MAGNANI NATASCIA	P.D.	x	GHILARDI GIACOMO	LEGA N.	
FACCHINI MASSIMILIANO	P.D.	x	PREGNOLATO MARIO	C.B.CIVICA	x
LECCA VALENTINA	P.D.	x	COMITE VALENTINA	C.B.CIVICA	x
VALENT ORNELLA	P.D.	x	AMARITI ALBERTO	S.E.L.	x
MARSIGLIA FRANCO	P.D.	x			

Componenti presenti n. 19.

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

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.
-----------------	--

RELAZIONE

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

In particolar modo l'Amministrazione concesse tale possibilità avvalendosi della normativa urbanistica del previgente strumento urbanistico al PGT e della normativa Nazionale di cui se ne riportano, di seguito, i principali riferimenti:

1. Art. 24 delle NTA del PRG, adottato con Del. di C.C. n. 174 dell'8.10.1984 ed approvato con Deliberazione di G.R. n. 23964 del 22.09.1987;
2. Legge 122/89 (Legge Tognoli) e s.m.i. in ragione della quale il Comune di Cinisello Balsamo con Deliberazione di C.C. n. 45 del 29.06.1993 e s.m.i. approvò un proprio Programma Urbano Parcheggi;
3. Altri casi non riconducibile ai punti 1), 2) ma ad applicazione di leggi specifiche.

Autorimesse interraste realizzate ai sensi dell'art. 24 delle NTA

Per quanto concerne le autorimesse interraste realizzate ai sensi della fattispecie di cui al punto 1) si riporta di seguito quanto citava l'art. 24: *"Omissis...Prescrizioni particolari: I programmi pluriennali potranno prevedere la possibilità di consentire la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico mediante la concessione di un diritto di superficie. L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti da parte della collettività, le modalità di gestione e la loro cessazione gratuita al Comune alla scadenza del termine della concessione del diritto di superficie. Nei programmi pluriennali potranno essere altresì previste la realizzazione di autorimesse o parcheggi privati nel sottosuolo mediante la concessione in diritto di superficie per una durata massima di 90 anni. La convenzione relativa prevederà le modalità di gestione e l'utilizzazione della superficie nel senso della destinazione di zona...Omissis"*.

In ragione di quanto prescritto dall'art. 24 sopraccitato vennero dunque autorizzati degli interventi per la realizzazione di autorimesse interraste mediante la sottoscrizione di apposite convenzioni che prevedevano, in sintesi, quanto di seguito riportato:

- la cessione, da parte dell'operatore, al Comune delle aree private dove doveva essere realizzato l'intervento; il Comune, a sua volta, costituiva a favore dello stesso operatore il diritto di superficie, per 90 anni, per la realizzazione e il mantenimento nel sottosuolo del parcheggio privato; l'importo dovuto per il diritto di superficie si compensava con il valore determinato dell'area per la sua cessione al Comune;
- il rilascio dei relativi titoli abilitativi per la realizzazione dei parcheggi privati a titolo oneroso e lo scomputo, dell'importo dovuto a titolo di costo, con la realizzazione delle opere di sistemazione dello spazio in soprassuolo fino alla concorrenza dello stesso importo dovuto;
- la realizzazione e il mantenimento, in perfetto stato di conservazione nel tempo, dei parcheggi privati in

sottosuolo;

- la realizzazione, ad esclusiva cura e spese degli operatori, e la successiva cessione al Comune delle opere di sistemazione di superficie (solitamente parcheggio pubblico, spazio a verde, ecc...);
 - l'impegno, a carico dell'operatore e dei suoi aventi causa:
 - della manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati in superficie, ivi compresa la manutenzione del verde sovrastante, per tutta la durata del diritto di superficie;
- l'obbligo da parte delle concessionarie, dei loro aventi causa e anche dell'Amministrazione Comunale delle specifiche, si vedano le diverse convenzioni stipulate, manutenzioni ordinarie e/o straordinarie dei manufatti di superficie e delle aree a verde.
- ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento del parcheggio interrato e ove necessario l'intervento per il completo rinnovo degli impianti o di parte di questi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del diritto di superficie, l'opera nella sua totalità e nelle sue parti, in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.
- la cessione gratuita, allo scadere del termine del diritto di superficie, a favore del Comune di Cinisello Balsamo di tutte le opere realizzate nell'area concessa in diritto di superficie.

Autorimesse interrate realizzate ai sensi della Legge 122/89 (Programma Urbano Parcheggi)

Nel corso degli anni il Comune di Cinisello Balsamo perseguendo una specifica politica volta a favorire il decongestionamento dei centri urbani mediante Deliberazione di C.C. n. 45 del 29.06.1993 e s.m.i. approvò un proprio Piano Urbano Parcheggi ai sensi della Legge 122/89 con cui vennero individuate, sul territorio comunale, aree pubbliche e/o private, da concedersi in diritto di superficie, dove poter realizzare autorimesse interrate da assegnare a privati con l'obbligo di vincolarle a pertinenza di unità immobiliari collocate entro una specifica distanza dalle autorimesse stesse.

In sostanza la Legge 122/89 all'art. 9 comma 4 prevedeva quanto di seguito riportato:

"I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti: a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni; b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione; c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori; d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti. 5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."

Il Programma Urbano Parcheggi approvato era strumento attuativo dell'allora vigente strumento urbanistico ed era costituito da una serie di elaborati che regolavano gli aspetti sia tecnico – costruttivi che giuridici degli interventi; l'individuazione delle aree, la superficie da concedere in diritto di superficie, il numero dei piani interrati e

dei box, erano indicati in specifiche Schede Tecniche; altro elaborato del PUP, denominato Prescrizioni Progettuali, dettava le linee guida da seguire, durante la fase di progettazione, delle autorimesse interrato e delle relative sistemazioni di superficie.

Come già detto il Comune, mediante il Programma Urbano Parcheggio, individuò alcune aree di proprietà pubblica e altre di proprietà privata per la realizzazione di autorimesse da assegnare/vendere a privati come pertinenza di unità immobiliari.

L'attuazione del PUP avveniva, per quanto riguardava le aree di proprietà pubblica mediante l'assegnazione delle stesse attraverso bandi; per quanto riguardava le aree private, l'amministrazione comunale invitava direttamente i proprietari delle stesse ad avviare l'iter procedurale per la realizzazione dell'intervento.

L'assegnazione del diritto di superficie delle aree si concretizzava mediante la sottoscrizione fra le parti di una convenzione che prevedeva in sintesi quanto di seguito riportato:

- la concessione, da parte del Comune, del diritto di superficie sulle aree individuate dal PUP per la durata di 90 anni previo il pagamento di un importo; tale importo, per la concessione del diritto su aree pubbliche, veniva versato al Comune, all'atto della stipula della convenzione stessa, dal soggetto risultato vincitore dalla procedura di bando. Per le aree di proprietà privata il soggetto operatore nulla invece versava al Comune poiché l'importo quantificato per la concessione del diritto di superficie veniva compensato con il valore della contestuale cessione della nuda proprietà in favore del Comune stesso al momento della stipula della convenzione;
- l'obbligo da parte degli operatori a praticare un prezzo di vendita determinato sulla base di uno specifico documento (Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti) del P.U.P.; il prezzo di assegnazione non poteva comunque superare un prezzo massimo di vendita prestabilito e riportato nelle medesime convenzioni;
- l'obbligo da parte delle concessionarie a realizzare dei box con superficie netta compresa tra 14 e 24 mq (esclusi anche gli spazi di manovra, locali accessori, sguinci di vani porta, ecc.);
- l'obbligo da parte degli acquirenti di vincolare i box a pertinenza di unità immobiliari e ad applicare, per le successive vendite, un prezzo di vendita determinato secondo un sistema di rivalutazione mediante l'applicazione di percentuali di variazione degli indici ISTAT e percentuali specifiche di deprezzamento in ragione della vetustà dell'edificio.
- l'obbligo da parte delle concessionarie e dei loro aventi causa di eseguire successivamente al collaudo e sino al termine di scadenza del diritto di superficie tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi compresa la ricostruzione, in caso di crollo) dell'intero fabbricato e di tutti i relativi manufatti ed impianti in superficie (compreso impianto di raccolta acque meteoriche di soprassuolo) e nel sottosuolo, cosicché lo stesso risulti, alla suddetta scadenza, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità;
- l'obbligo da parte delle concessionarie e dei loro aventi causa dei lavori, delle forniture ed degli interventi tutti che si renderanno necessari per garantire la permanente conformità dell'intero impianto alle disposizioni tecniche che saranno, di tempo in tempo, vigenti sino alla scadenza del diritto di superficie relativo ai box;
- l'obbligo da parte delle concessionarie, dei loro aventi causa e anche dell'Amministrazione Comunale delle

specifiche, si vedano le diverse convenzioni stipulate, manutenzioni ordinarie e/o straordinarie dei manufatti di superficie e delle aree a verde.

Procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

L'attività di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse interrate avverrà seguendo l'iter procedurale che sinteticamente può essere rappresentato dalle seguenti fasi:

- individuazione delle aree concesse in diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrate e sistemazione di superficie;
- procedura di assenso, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, delle aree individuate di cui sopra da parte del Consiglio Comunale e contestuale approvazione di schema di Bozza-Tipo di Atto;
- procedure, da parte degli uffici tecnici, per la quantificazione degli importi dovuti e approvazione degli stessi mediante Determinazione Dirigenziale;
- trasmissione richiesta di adesione ai proprietari con contestuale comunicazione dell'importo dovuto;
- raccolta delle adesioni alla trasformazione;
- stipula degli atti di trasformazione.

Il Settore scrivente, per meglio coordinare le fasi di cui sopra, avvalendosi anche dell'esperienza maturata applicando la normativa che ha permesso ai comuni di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nelle aree individuate nel P.E.E.P (Piano Edilizia Economica Popolare) ai sensi della Legge 167/62 e s.m.i., ha ritenuto inoltre opportuno elaborare delle specifiche Linee Guida per indicare le fasi procedurali di trasformazione del diritto di superficie in ragione delle diverse tipologie degli interventi realizzati, degli obblighi specifici contenuti nelle convenzioni originariamente stipulate, della determinazione degli importi dovuti, delle modalità di individuazione dei soggetti interessati.

E' stata altresì elaborata la Bozza-Tipo di Atto di Trasformazione che tuttavia potrà essere suscettibile di modificazioni, al momento della stesura degli atti finali ad opera del notaio, in ragione delle fattispecie degli interventi e degli obblighi specifici contenuti nelle convenzioni originariamente stipulate.

Alla luce di quanto sopra si propone:

1. L'approvazione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree già concesse in diritto di superficie, così come riportate nell'elenco di cui alla tab. A, per la realizzazione di autorimesse interrate e relativa sistemazione di superficie;
2. L'approvazione di specifiche Linee Guida per l'applicazione delle procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
3. L'approvazione di una Bozza-Tipo di Atto (suscettibile di modifica ad opera dei notai in ragione delle specificità degli interventi);
4. Di demandare al Settore Servizi al Territorio la determinazione dei corrispettivi da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse.

Tab. 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)
11	Via Palestro/Via San Carlo (Area 25 del PUP)	REP. 11683 RACC. 2822 del	2.202	76 (1° interrato)

	<u>realizzato ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i.</u>	28.03.2002 a firma del Notaio Alessandra Alabiso		
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)

Conclusioni

In conclusione si vogliono evidenziare gli effetti che si determineranno, per ambedue le parti (Comune e soggetto aderente), dalla eventuale adesione del privato alla trasformazione del diritto di superficie.

Le convenzioni, sia quelle sottoscritte ai sensi dell'art. 24 delle NTA che quelle sottoscritte ai sensi della Legge 122/89, verranno modificate sostanzialmente nella parte riguardante l'aspetto giuridico (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà) lasciando dunque invariati i patti e le condizioni assunti con la sottoscrizione delle singole convenzioni originariamente stipulate.

Tutti gli obblighi, in particolar modo per quanto concerne le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria connesse alle opere di superficie (parcheggi a raso e verde attrezzato), assunti dagli operatori e dal Comune mediante la sottoscrizione delle convenzioni non subiranno variazioni.

Con la sottoscrizione dell'atto di trasformazione il soggetto aderente otterrà pertanto la piena proprietà del bene trasformato.

L'acquisizione della piena proprietà supererà dunque la fattispecie giuridica del diritto di superficie che, all'attualità, prevede il trasferimento gratuito del complesso realizzato al Comune allo scadere del termine di 90 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione di assegnazione del diritto di superficie stesso.

Con la sottoscrizione dei singoli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà i singoli proprietari dei box acquisiranno, oltre alla piena proprietà del box, anche:

- la piena proprietà di quota, in ragione dei millesimi di loro proprietà, delle parti comuni delle autorimesse interrate;
- la piena proprietà di quota, in ragione dei millesimi di loro proprietà delle parti comuni, dell'area in superficie, già concessa in diritto di superficie con la convenzione originaria, sistemata a parcheggi a raso e/o a verde attrezzato; su tali quote di aree acquisite, nel medesimo atto, sarà posto vincolo di asservimento all'uso pubblico.

Per quanto riguarda le convenzioni sottoscritte ai sensi della Legge 122/89 verrà altresì cassata la parte riguardante la procedura per la rivalutazione del prezzo per le vendite successive alla prima potendo così disporre del bene senza più alcun vincolo limitativo riguardante il prezzo.

Per le autorimesse legate con vincolo di pertinenza ad altre unità immobiliari ai sensi delle convenzioni originariamente stipulate, negli atti di trasformazione sarà inserita anche la disposizione di cui all'art. 9 della Legge 122/89, così come modificato dall'art. 10 della Legge 35/2012, riguardante la facoltà di cessione del box separatamente dall'unità immobiliare cui è stato vincolato previa la riproposizione del vincolo ad altra unità immobiliare ricadente nel territorio del Comune di Cinisello Balsamo.

Il Responsabile
del Servizio
Servizio Sviluppo del Territorio

(Arch. R. Russo)

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 PGT e della normativa Nazionale, il diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrato e relativa sistemazione di superficie a verde attrezzato e/o a parcheggi pubblici a raso;

Visto l'elenco e l'individuazione grafica, su apposita planimetria, delle aree concesse in diritto di superficie dal Comune per la realizzazione di autorimesse interrato e sistemazione di superficie;

Vista la Relazione Tecnica redatta dal Servizio Sviluppo del Territorio ;

Viste le Linee Guida per l'applicazione delle procedure riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di autorimesse interrato private realizzate su aree concesse in diritto di superficie dal Comune” redatto del Servizio Sviluppo del Territorio;

Vista 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;

Ritenuto di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse interrato realizzate in aree già concesse in diritto di superficie dal Comune di Cinisello Balsamo secondo i criteri contenuti nei sopra richiamati atti;

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione II “Assetto, Utilizzo e Tutela del Territorio” nella seduta del _____;

Visti i pareri di cui all’art. 49, 1° comma del D. Lgs 267 del 18.8.2000, allegati al presente atto;

Con voti

DELIBERA

- 1.** di approvare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrato e relativa sistemazione di superficie di cui all'ELENCO AREE - allegato A e alla PLANIMETRIA Tav. 1 - allegato B;
- 2.** di approvare le LINEE GUIDA – allegato C per l'applicazione delle procedure riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di autorimesse interrato private su aree concesse in diritto di superficie dal Comune” ;
- 3.** di approvare la BOZZA-TIPO DI ATTO - allegato D da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle autorimesse;
- 4.** di demandare al Dirigente del Settore Servizi al Territorio 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.

In apertura di seduta il Presidente passa alla trattazione del punto in oggetto.

L'Assessore Cabras illustra l'argomento.

Al termine della discussione... omissis... (trascrizione allegata al presente atto), il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto. La trascrizione integrale delle dichiarazioni è contenuta nell'allegato estratto del verbale della seduta.

I Consiglieri Dalla Costa e Di Lauro preannunciano voto contrario.

Il Presidente pone quindi in votazione l'argomento in oggetto e si determina il seguente risultato (all. 0001):

Componenti presenti:	n.19
Voti favorevoli:	n.13
Voti contrari:	n.06
Astenuti:	n.00

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata.

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

Andrea Ronchi

Il Segretario Generale

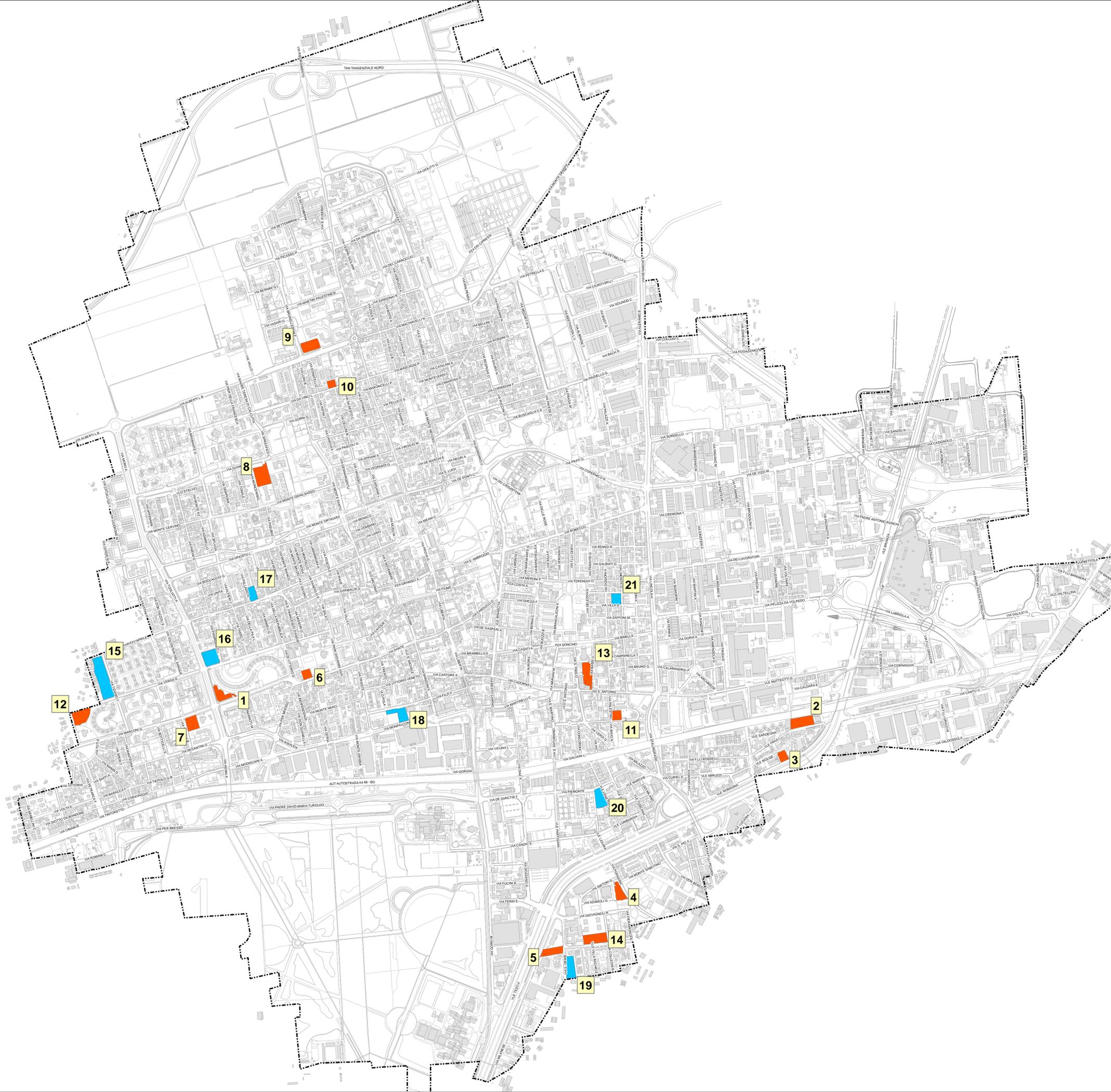
Antonio D'Arrigo

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)



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 Moncenisio (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 Monfalcone	3194	66
19 Via San Denis	3360	214
20 Viale Liguria/viale Veneto/Via Piemonte	3590	57
21 Via Beretta/Via Limonta/Via Villa	1930	51
tot.	61399	2285



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**



Comune di Cinisello Balsamo

LINEE GUIDA

PER L'APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE RIGUARDANTI LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AUTORIMESSE INTERRATE REALIZZATE SU AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFCIE DAL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

- Art. 1 OGGETTO E FINALITA'
- Art. 2 NORMATIVA IN FORZA DI CUI SONO STATE REALIZZATE LE
AUTORIMESSE INTERRATE
- Art. 3 CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONE ORIGINARIAMENTE
STIPULATE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFCIE E LA
REALIZZAZIONE DELLE AUTORIMESSE INTERRATE
- Art. 4 DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI
- Art. 5 PROCEDURE DI ADESIONE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE
- Art. 6 SPECIFICA DELLE PROPRIETA' ACQUISITE CON LA SOTTOSCRIZIONE
DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE
- Art. 7 MODIFICHE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIAMENTE STIPULATE
- Art. 8 AMBITI E ZONE DI APPLICAZIONE
- Art. 9 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI
- Art. 10 MODIFICHE DEL DOCUMENTO

Art. 1 – OGGETTO E FINALITA’

1. Il presente documento vuole indicare le fasi procedurali inerenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di autorimesse interrata realizzate in aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Cinisello Balsamo.

Art. 2 – NORMATIVA IN FORZA DI CUI SONO STATE REALIZZATE LE AUTORIMESSE INTERRATE

1. Le autorimesse interrata realizzate su aree concesse in diritto di superficie sono state autorizzate dal comune di Cinisello Balsamo in forza di specifiche norme urbanistiche nazionali e regionali.

2. Alcune autorimesse sono state realizzate ai sensi e per gli effetti dell’art. 24 delle NTA del Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R. n. 23964 del 22.09.1987.

3. Altre autorimesse interrata sono state realizzate in attuazione del Programma Urbano Parcheggi (PUP) approvato con Deliberazione di C.C. n. 45 del 29.06.1993 e s.m.i. in applicazione della Legge 122/89 e s.m.i. con cui vennero individuate, sul territorio comunale, aree pubbliche e/o private, da concedersi in diritto di superficie, dove poter realizzare autorimesse interrata da assegnare a privati con l’obbligo di vincolarle a pertinenza di unità immobiliari collocate.

Art. 3 - CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONE ORIGINARIAMENTE STIPULATE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFCIE E LA REALIZZAZIONE DELLE AUTORIMESSE INTERRATE

1. In attuazione della specifica norma di cui all’art. 2 sono state sottoscritte fra le parti interessate specifiche convenzioni con cui si concedeva il diritto di superficie per la realizzazione delle autorimesse interrata e contestuale sistemazione della superficie.

2. Le convenzioni sottoscritte ai sensi dell’art. 24 delle NTA del PRG (adottato con Delibera di C.C. n. 174 dell’8.10.1984 ed approvato con Deliberazione di G.R. n. 23964 del 22.09.1987) in sintesi prevedevano:

- la cessione, da parte dell’operatore, al Comune delle aree private; il Comune concedeva, a favore della stesso operatore, il diritto di superficie (solitamente per un periodo di 90 anni) per la realizzazione e il mantenimento nel sottosuolo del parcheggio privato; l’importo dovuto per il diritto di superficie si compensava con il valore, determinato, dell’area per la sua cessione al Comune;
- il rilascio dei relativi titoli abilitativi per la realizzazione dei parcheggi privati a titolo oneroso e lo scomputo, dell’importo dovuto a titolo di costo, con la realizzazione delle opere

di sistemazione dello spazio in soprassuolo fino alla concorrenza dello stesso importo dovuto;

- la realizzazione e il mantenimento, in perfetto stato di conservazione nel tempo, dei parcheggi privati in sottosuolo;
- la realizzazione, ad esclusiva cura e spese degli operatori, e la successiva cessione al Comune delle opere di sistemazione di superficie (solitamente parcheggio pubblico, spazio a verde, ecc...);
- l'impegno, a carico dell'operatore e dei suoi aventi causa, della manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati in superficie, ivi compresa la manutenzione del verde sovrastante, per tutta la durata del diritto di superficie;
- l'impegno, a carico dell'operatore e dei suoi aventi causa, ad eseguire a propria cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento del parcheggio interrato e ove necessario l'intervento per il completo rinnovo degli impianti o di parte di questi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del diritto di superficie, l'opera nella sua totalità e nelle sue parti, in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.
- la cessione gratuita, allo scadere del termine del diritto di superficie, a favore del Comune di Cinisello Balsamo di tutte le opere realizzate nell'area concessa in diritto di superficie.

3. Le convenzioni sottoscritte ai sensi del PUP in sintesi prevedevano:

- la concessione, da parte del Comune, del diritto di superficie sulle aree individuate dal PUP per la durata di 90 anni previo il pagamento di un importo; per le aree di proprietà privata l'importo dovuto veniva compensato con il valore della cessione della nuda proprietà al Comune;
- l'obbligo da parte degli operatori a praticare un prezzo di vendita determinato sulla base di uno specifico documento (Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti) del P.U.P.; il prezzo di assegnazione non poteva comunque superare un prezzo massimo di vendita prestabilito e riportato nelle medesime convenzioni;
- l'obbligo da parte delle concessionarie a realizzare dei box con superficie netta compresa tra 14 e 24 mq (esclusi anche gli spazi di manovra, locali accessori, sguinci di vani porta, ecc.);
- l'obbligo da parte degli acquirenti di vincolare i box a pertinenza di unità immobiliari e ad applicare, per le successive vendite, un prezzo di vendita determinato secondo un sistema di rivalutazione mediante l'applicazione di percentuali di variazione degli indici ISTAT e percentuali specifiche di deprezzamento in ragione della vetustà dell'edificio.

- l'obbligo da parte delle concessionarie e dei loro aventi causa di eseguire successivamente al collaudo e sino al termine di scadenza del diritto di superficie tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi compresa la ricostruzione, in caso di crollo) dell'intero fabbricato e di tutti i relativi manufatti ed impianti in superficie (compreso impianto di raccolta acque meteoriche di soprassuolo) e nel sottosuolo, cosicché lo stesso risulti, alla suddetta scadenza, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità;
- l'obbligo da parte delle concessionarie e dei loro aventi causa dei lavori, delle forniture ed degli interventi tutti che si renderanno necessari per garantire la permanente conformità dell'intero impianto alle disposizioni tecniche che saranno, di tempo in tempo, vigenti sino alla scadenza del diritto di superficie relativo ai box;
- l'obbligo da parte delle concessionarie, dei loro aventi causa e anche dell'Amministrazione Comunale delle specifiche, si vedano le diverse convenzioni stipulate, manutenzioni ordinarie e/o straordinarie dei manufatti di superficie e delle aree a verde.

art. 4 – PROCEDURE DI ADESIONE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. In prima istanza l'Amministrazione Comunale comunicherà, ai singoli proprietari, tramite gli amministratori dei condomini delle autorimesse interrato la possibilità di adesione alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'importo da versare calcolato ai sensi del successivo art. 5.1.
2. L'adesione alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è obbligatoria.
3. Chi non dovesse/volesse aderire alla prima richiesta, formulata dall'Amministrazione Comunale, potrà comunque farne richiesta in tempi successivi.
4. L'adesione alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà potrà avvenire su singola richiesta mediante presentazione di specifica richiesta di adesione alla trasformazione del diritto di superficie delle proprie unità immobiliari.
5. Ad avvenuto pagamento dell'importo dovuto l'aderente dovrà presentare, almeno una settimana prima della stipula dell'atto di trasformazione, quietanza d'avvenuto pagamento.
6. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si concretizzerà con la sottoscrizione di un atto pubblico i cui costi saranno a totale carico dell'acquirente.

art. 5 - DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI

1. Il corrispettivo da versare in prima istanza, ai sensi dell'art. 4 comma 1, sarà determinato dagli uffici tecnici ed approvato con Determinazione del Dirigente del Settore Servizi al Territorio.
2. Gli importi determinati di cui al comma 1 avranno durata triennale a partire dalla data della Determinazione Dirigenziale di cui al punto precedente.

3. Per le richieste di adesione, inoltrate successivamente al triennio di cui sopra, gli uffici procederanno effettuando altra determinazione dell'importo tenendo in considerazione, per le specifiche procedure di calcolo, la data di presentazione della richiesta di adesione;

4. Gli importi determinati successivamente al triennio, trascorsi 2 anni dalla data di emissione della nota comunale di comunicazione degli importi senza che sia stato sottoscritto atto di trasformazione, dovranno essere soggetti ad ulteriore aggiornamento.

6. Il corrispettivo richiesto in prima istanza non potrà comunque essere inferiore ad Euro 500,00.

art. 6 – SPECIFICA DELLE PROPRIETA' ACQUISITE CON LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE

1. La sottoscrizione dei singoli atti di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comporterà, per i soggetti sottoscrittori, l'acquisizione della piena proprietà del box.

2. Con la sottoscrizione degli atti, di cui al comma 1, i proprietari dei box acquisiranno altresì:

- la piena proprietà di quota, in ragione dei millesimi di loro proprietà, delle parti comuni delle autorimesse interrate;
- la piena proprietà di quota, in ragione dei millesimi di loro proprietà delle parti comuni, dell'area in superficie, già concessa in diritto di superficie con la convenzione originaria, sistemata a parcheggi a raso e/o a verde attrezzato.

art. 7 - MODIFICHE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIAMENTE STIPULATE

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinerà l'integrazione ed eventuali modifiche di parte del contenuto delle convenzioni originariamente sottoscritte.

2. Le convenzioni, sia quelle sottoscritte ai sensi dell'art. 24 delle NTA che quelle sottoscritte ai sensi della Legge 122/89, verranno modificate sostanzialmente nella parte riguardante l'aspetto giuridico lasciando dunque invariati i patti e le condizioni assunti con la sottoscrizione delle singole convenzioni originariamente stipulate. In sostanza l'acquisizione del diritto di proprietà supererà la fattispecie giuridica (diritto di superficie) cui il bene è stato originariamente sottoposto che prevede il trasferimento gratuito del bene stesso al Comune allo scadere del diritto di superficie stesso.

3. Per le quote acquisite di cui al secondo punto del comma 2 dell'art. 6 sarà posto vincolo di asservimento all'uso pubblico.

4. Per quanto riguarda le convenzioni sottoscritte ai sensi della Legge 122/89 verrà altresì cassata la parte riguardante la procedura per la rivalutazione del prezzo per le vendite successive alla prima.

5. Negli atti di trasformazione di quei box legati con vincolo di pertinenza ad altre unità immobiliari, in ragione delle convenzioni originariamente stipulate, sarà inserita la disposizione di cui all'art. 9 della medesima Legge 122/89, così come modificato dall'art. 10 della Legge 35/2012, riguardante la facoltà di cessione del box separatamente dall'unità immobiliare cui è stato vincolato previa la riproposizione del vincolo ad altra unità immobiliare ricadente nel territorio di Cinisello Balsamo.

6. Con la stipulazione degli atti di trasformazione, le convenzioni originariamente stipulate potranno subire ulteriori modifiche laddove il notaio, in fase di redazione degli atti di trasformazione del diritto di superficie, dovesse riscontrare la necessità di uno specifico adeguamento di natura giuridico legale.

art. 8 - AMBITI E ZONE DI APPLICAZIONE

Le fasi procedurali indicate dal presente documento si applicano a tutti gli interventi di realizzazione di autorimesse interrato e relativa sistemazione di superficie per cui è stato concesso, da parte dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie sulle aree oggetto d'intervento.

art. 9 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Si rinvia, per quanto non è previsto dal presente documento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti in materia.

art. 10 – MODIFICHE DEL DOCUMENTO

1. Ad avvenuto avvio delle procedure di trasformazione del diritto di superficie delle autorimesse interrato, laddove si dovessero riscontrare carenze, incongruenze, del presente documento o laddove dovessero essere introdotte nuove norme che potrebbero interessare le procedure qui trattate, l'ufficio tecnico, valutata la necessità, potrà apportare eventuali modifiche.

2. Le eventuali modifiche e/o integrazioni da apportare al presente documento dovranno essere sottoposte ad approvazione della Giunta Comunale.

BOZZA-TIPO ATTO – allegato D

Repertorio n.

Raccolta n.

**TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON
CONVENZIONE DEL _____ (REP..... - RACC.....) PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE
INTERRATE E SISTEMAZIONE DI SUPERFICIE AI SENSI DI -**

- **ART. 24 NTA DEL PREVIGENTE PRG;**
- **LEGGE 122/89;**

FRA IL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO E I SIG.RI _____

Il giorno _____ in Cinisello Balsamo, nella casa Comunale in Via XXV Aprile n. 4, ove richiesto. Innanzi a me
Dott. _____, Notaio in _____, con studio in _____ n. _____, iscritto al Collegio Notarile di
_____ sono presenti da una parte:

da una parte, detta anche "CEDENTE":

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, che interviene
al presente atto nella sua qualità di dirigente del Settore _____ del "COMUNE DI CINISELLO
BALSAMO", con sede in Cinisello Balsamo alla Via Umberto Giordano n. 1, codice fiscale 01971350150, Partita IVA
00727780967, a quanto infra autorizzato in forza di legge e dello Statuto dello stesso Comune, giusta:

* Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ esecutiva per legge che in copia conforme si allegano al
presente atto sotto le lettere "A" (Delibera C.C. di approvazione del regolamento e bozza di CONVENZIONE TIPO);

* Determina Dirigenziale n. _____ emessa dal Settore _____ in data _____ esecutiva per legge che
in copia conforme si allega al presente atto sotto le lettere "B" (D.D. approvazione stima);

* Decreto del Sindaco del Comune di Cinisello Balsamo n. _____ del _____ che in copia conforme si allega al
presente atto sotto le lettere "C";

dall'altra parte, detta anche "CESSIONARIA"

ed i signori:

- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____ n. _____, codice
fiscale _____, che dichiara di essere _____;
- _____, nata a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____ n. _____, codice
fiscale _____, che dichiara di essere _____;

condomini del Complesso Edilizio (AUTORIMESSE INTERRATE) sito in Cinisello Balsamo con accesso dalla Via
_____ n. _____ di seguito denominati per brevità "CONDOMINI".

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti che con il presente atto convengono e
stipulano quanto segue.

PREMESSO

a) che con Convenzione a rogito _____ di _____ in data _____, rep. n. _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____, serie ___ e trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____ il COMUNE DI CINISELLO BALSAMO concesse alla Cooperativa/Società _____ per la durata di anni 90 (novanta), a decorrere dalla data del _____ il diritto di superficie sull'area sita in Comune di Cinisello Balsamo della superficie di circa mq. _____ catastali, allora distinta nel N.C.T. di detto Comune al Foglio _____, mappale _____ di ha. _____ e mappale _____ di ha. _____, indicata con bordo _____ nella planimetria allegata alla lettera ___ della Convenzione di cui sopra

b) che su detta area in forza della Convenzione di cui al punto a)/ della Concessione Edilizia n. _____ rilasciata dal Comune di Cinisello Balsamo in data _____ e successive varianti rilasciate dalla medesima autorità in data _____, fu edificata autorimessa interrata e sistemazione di superficie attualmente censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cinisello Balsamo al foglio _____, particella _____;

c) che a seguito del successivo atto di trasferimento per Notaio _____ di _____ in data _____ rep. n. _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____ e trascritto a _____ in data _____ ai n.ri _____, il diritto di proprietà superficiale sulle singole unità immobiliari, venne trasferito ai signori _____, quanto alle porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinisello Balsamo al foglio _____, particella _____, subalterno _____, per il box/posto auto con i relativi diritti di comproprietà condominiale (interrati e di superficie) in ragione di complessivi /1000;

d) che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Comune di Cinisello Balsamo:

- ha approvato la procura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree concesse dal Comune in diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse interrate e relativa sistemazione di superficie;
- ha stabilito di proporre agli assegnatari dei box/posti auto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ha approvato regolamento per la gestione delle procedure riguardanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ha approvato la bozza di Convenzione relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ha demandato al Dirigente del Settore Servizi al Territorio le procedure connesse alla determinazione degli importi da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

e) che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ è stato determinato il valore della trasformazione del diritto di superficie pari ad Euro _____ comunicato dal Comune di Cinisello Balsamo

f) che i condomini qui presenti, con nota del _____, prot. _____, hanno comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Cinisello Balsamo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

Tutto ciò premesso, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di Cinisello Balsamo, come sopra rappresentato, CEDE E TRAFERISCE, ai Sig.ri _____ che accettano ed acquistano la quota indistinta ed indivisa di 0,00/1000 (_____ millesimi) del diritto di proprietà sull'area già indicata in premessa sita in Cinisello Balsamo (MI), Via _____ e precisamente:

- appezzamento di terreno avente tutte le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione complessiva di ha _____, are _____, ca _____, a _____ e per quanto in effetti si trova, annotato al N.C.T. Del suddetto Comune al Fogli _____, come segue:
 - particella _____; per ha _____, are _____, ca _____, a _____; ente urbano;
 - particella _____; per ha _____, are _____, ca _____, a _____; ente urbano;
 - particella _____; per ha _____, are _____, ca _____, a _____; ente urbano;

così confinante in un sol corpo:

- a nord: particella/e _____;
- ad est: particella/e _____;
- a sud: particella/e _____;
- ad ovest: particella/e _____;

salvi migliori e attuali confini.

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di trasformazione del diritto di superficie così che i Sig.ri. _____ acquistino la piena ed esclusiva proprietà, oltre che dell'unità immobiliare già descritta al punto "c" della superiore premessa, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere.

Le parti danno atto che, a seguito della presente cessione, il diritto di superficie, già concesso dal Comune con la convenzione citata in premessa risulta estinto, relativamente alla suddetta complessiva quota di 0/1000 (0/millesimi), per confusione tra titolare della relativa quota di diritto di proprietà del e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie.

In conseguenza della presente cessione i Sig.ri. _____, già titolari del proprietà superficaria per anni _____ (_____) dell'unità immobiliari in premessa sotto la lettera "c", ne divengono pieni ed esclusivi proprietari con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni, fra le quali anche le aree di sedime scoperte pertinenziali.

In ragione di quanto sopra ne deriva che i "Condomini" acquistano dunque il diritto di proprietà:

- dell'unità immobiliare (box) sita in Via _____, identificata catastalmente al Fg. _____, Mapp. _____, sub. _____;
- delle parti comuni dell'autorimessa interrata e dell'area di superficie in ragione della quota di 0/1000 (0/millesimi).

ADEMPIMENTI PRESCRITTI DALLE LEGGI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in materia urbanistica, il Sig. _____, nella sua già citata qualifica, dichiara che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Servizi al territorio del Comune di Cinisello Balsamo in data _____, prot. _____ che, a norma del T.U. in materia Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380, si allega la presente sotto la lettera "___".

In ordine al suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica il medesimo Sig. _____, sempre nella sua citata qualifica, dichiara che, dal giorno del rilascio dello stesso a tutt'oggi, non sono intervenuti mutamenti degli strumenti urbanistici e garantisce inoltre che fino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco competente accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

Art.1

(corrispettivo della cessione e modalità di pagamento e indicazioni relative ad eventuali attività di intermediazione)

Le parti convengono che il corrispettivo per la suddetta cessione è pari ad Euro _____.

La parti contraenti, da me notaio previamente rese edotte. Ai sensi degli artt. 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, circa la responsabilità cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci – dichiarano, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, art. 35 , comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248:

a) che, per giungere al perfezionamento dell'accordo oggetto del presente contratto, non si sono avvalse di alcuna attività di mediazione;

b) che il pagamento del corrispettivo sopra indicato è già stato interamente effettuato, dalla parte cessionaria a quella cedente, a saldo, in data _____, a mezzo di bonifico bancario dell'importo di Euro _____ (_____) eseguito in data _____ presso la _____ con accredito a favore del "Comune di Cinisello Balsamo" su conto corrente allo stesso interstato presso la banca " _____ " filiale di Cinisello Balsamo, Via _____ (n. di riferimento CRO _____).

Art. 2

(modifica della convenzione originaria)

Vengono mantenute valide ed inalterate le pattuizioni non compatibili con il presente atto, contenute nell'atto di Convenzione a rogito del Notaio _____ di _____ in data _____ rep. n. _____, meglio citato alla precedente lettera a) delle premesse.

Relativamente all'acquisizione della piena proprietà dell'area di superficie in ragione della quota di 0/1000 (0/millesimi) vine posto posto vincolo di asservimento all'uso pubblico.

Con la sottoscrizione del presente atto le autorimesse oggetto di trasformazione potranno:

- essere cedute/vendute o locare liberamente senza alcun vincolo connesso alla rivalutazione del prezzo.
- essere cedute separatamente dall'unità immobiliare cui è stato vincolato previa la riproposizione del vincolo ad altra unità immobiliare ricadente nel territorio di Cinisello Balsamo.

Art. 3

(subentro di terzi nei diritti, oneri e obblighi nascenti con la presente convenzione)

In forza di trasferimento a terzi della unità immobiliare, di cui al presente atto, questi ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dei Sig.ri _____, relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti con la stipula della presente convenzione.

Art.4

(obblighi ed adempimenti della parte venditrice)

Il trasferimento immobiliare oggetto della presente convenzione è inoltre convenuto ai seguenti patti:

L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le Parti fanno espresso riferimento ai titoli di provenienza già indicati nella superiore premessa, da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Il Comune alienante garantisce che l'area oggetto è tutt'ora di sua libera ed assoluta proprietà e libera disponibilità, franca e libera da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, privilegi fiscali, quote insolute di imposte e tasse e diritti di terzi in genere.

Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte cessionaria a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Art. 5

(formalità ed oneri inerenti il presente atto)

Il presente atto verrà registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari.

Spese, imposte e tasse dovute per il presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento dell'intestazione catastale, restano a carico della parte cessionaria.