



COMUNE DI VEDUGGIO DEL LAZIO
Provincia di Roma

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di prima convocazione - Seduta Pubblica

Oggetto:

LEGGE 273 DEL 12.12.2002, ART. 11 COMMA 1 - CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROVAZIONE CRITERI E SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno **duemilatrecentoquindici**, addì **ventotto**, del mese di **novembre**, alle ore **21.00** nella Sala della Villa Aliverti, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano presenti:

			Presente Apertura Seduta	Assente Apertura Seduta	Presente corrente punto ODG	Assente corrente punto ODG
1	BAROFFIO ENRICO	Consigliere	X		X	
2	GAMBARINI SERGIO	Consigliere	X		X	
3	CHIURATO LORIS	Consigliere	X		X	
4	TIZZI SILVIO	Consigliere	X		X	
5	BIANCHI LUISA	Consigliere	X		X	
6	GAMBARINI FABIO	Consigliere	X		X	
7	MACCHI LEOPOLDO	Consigliere	X		X	
8	FACOLTOSI ADRIANO	Consigliere		X		X
9	CARNELLI ANGELO	Consigliere	X		X	
10	CAPOZZA FRANCESCO	Consigliere	X		X	
11	SONZINI GIOVANNI	Consigliere	X		X	
12	PASELLA MARIA RITA	Consigliere	X		X	
13	BATTISTELLA LUCIANO	Consigliere	X		X	
14	VALLINO ANDREA	Consigliere	X		X	
15	BARBESINO GIOVANNI	Consigliere	X		X	
16	DE MICHELI ANTONELLA	Consigliere	X		X	
17	ORLANDINO VINCENZO	Consigliere	X		X	
			16	1	16	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Margherita Taldone, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l'Avv. Enrico Baroffio nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: Legge 273 del 12.12.2002, art. 11 comma 1 - Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie - Approvazione criteri e schema di convenzione.

Consigliere Battistella: chiede se tra le opere da realizzare poteva in astratto esserci anche la piattaforma Coinger.

Sindaco: afferma che astrattamente è ovviamente possibile nel rispetto dei vincoli di bilancio e della normativa sui lavori pubblici e gare.

Consigliere Barbesino: rileva che la commissione è stata fatta ormai due anni fa e sarebbe stato opportuno riconvocarla visto il lasso di tempo trascorso e rinfrescare la memoria.

Consigliere Bianchi: ritiene che c'erano a disposizione tutti i documenti per rinfrescare la memoria.

Vice Sindaco Sergio Gambarini: rileva che, comunque, rispetto alla commissione fatta a novembre 2011 è rimasto tutto immutato.

Indi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Vedano Olona si è dotato del Piano per Insediamenti Produttivi da destinare alla realizzazione di insediamenti produttivi di carattere industriale ed artigianale sito in località Careno delimitati ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- che il Comune di Vedano Olona ha dato attuazione alla realizzazione degli interventi nelle suddette zone assegnando le aree, ricomprese nei vari lotti del piano, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà agli operatori individuati nelle tabelle allegate al presente provvedimento, nelle quali vengono specificati le tipologie di assegnazione, la superficie, il volume, il prezzo di cessione, gli estremi catastali dell'area assegnata e gli estremi della convenzione stipulata con gli assegnatari;

Rilevato che, con la legge 23 dicembre 1996. n. 662 (finanziaria 1997), art. 3 comma 64, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Considerato che l'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273, prevede:

- che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione;
- che la proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto;

Rilevato che il Comune di Vedano Olona con varie convenzioni tradotte in altrettanti atti pubblici ha provveduto a partire dal 1983 a concedere in diritto di superficie i propri terreni per oltre 43.815 metri quadrati di superficie per l'edificazione di insediamenti produttivi, compresi in piani PIP;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 02.10.2001, esecutiva ai sensi di legge, di "approvazione del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale";

Visto l'art.2 del Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale che prevede che l'indicazione e l'individuazione dei beni da alienare deve avvenire attraverso atti deliberativi;

Vista la proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi in località Careno – relazione di stima, predisposta dall' Ufficio Tecnico Comunale, ed allegata alla presente **(Allegato A)** con cui è stato determinato il valore del corrispettivo unitario in **€ 30,00/mq** per la trasformazione in proprietà delle aree in diritto di superficie ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi località Careno;

Ritenuto di individuare, nei termini di cui all'allegata tabella predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, le aree ricomprese nell'ambito del Piano di Insediamenti Produttivi in località Careno di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie **(Allegato B “aree assegnate in diritto di superficie”)**;

Ritenuto di avvalersi della facoltà di cedere in proprietà le aree concesse in diritto di superficie, nei termini dettati dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273;

Visto lo schema di convenzione, mediante il quale con la sottoscrizione della stessa verranno cedute in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 11 della legge 273/2002 **(Allegato C)**;

Visto il Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi località Careno **(Allegato D)**;

Dato atto che l'oggetto di cui alla presente deliberazione è stato esaminato dalla Commissione Comunale Territorio in data 26 novembre 2011;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.L.vo 18 agosto 2000 n.267, il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica sotto il profilo tecnico e del Responsabile dell'Area Finanziaria sotto il profilo contabile;

Acquisito, altresì, il visto di conformità all'ordinamento giuridico espresso dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 63 bis dello Statuto Comunale;

Con la seguente votazione espressa in forma palese:

Presenti:	16		Favorevoli:	11	
Assenti:	1	(Facoltosi)	Contrari:	0	
Votanti:	11		Astenuti:	5	(Battistella-Vallino- Barbesino-De Micheli- Orlandino)

D E L I B E R A

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 11 della legge 273/2002;

2) di approvare, la seguente documentazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale:

- proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi in località Careno – relazione di stima, (**Allegato A**) ;
- aree ricomprese nell'ambito del Piano di Insediamenti Produttivi in località Careno di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, (**Allegato B** “aree assegnate in diritto di superficie”);

3) di approvare, lo schema di convenzione, soggetto a pubblicità immobiliare, con la sottoscrizione del quale verranno cedute in proprietà le aree P.I.P. già concesse in diritto di superficie, (**Allegato C**);

4) di approvare, il Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi località Careno, (**Allegato D**);

5) di determinare sulla base della relazione di stima, effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, il valore unitario in **30,00 €/mq**, quale corrispettivo per la trasformazione in proprietà delle aree in diritto di superficie ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi loc. Careno;

6) di dare mandato alla Giunta Comunale e al Responsabile dell'Area Tecnica, affinché individuino le forme più idonee per l'attivazione della procedure amministrative e le fasi operative conseguenti all'approvazione del presente atto;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione espressa in forma palese:

Presenti:	16		Favorevoli:	11	
Assenti:	1	(Facoltosi)	Contrari:	0	
Votanti:	11		Astenuti:	5	(Battistella-Vallino- Barbesino-De Micheli- Orlandino

D E L I B E R A

1) di dichiarare, con successiva apposita separata votazione unanime palese, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.L.vo 18 agosto 2000 n.267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

PARERI DI COMPETENZA

Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*, il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere FAVOREVOLE all'adozione della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Fto CARMELA DONNARUMMA

Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*, il sottoscritto Responsabile di Servizio esprime parere FAVOREVOLE all'adozione della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
Fto DANIELE ALDEGHERI

Visto di conformità all'ordinamento giuridico

Ai sensi dell'art. 63/bis dello Statuto Comunale, il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente delibera risulta essere conforme all'ordinamento giuridico.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto MARGHERITA TALDONE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
Fto ENRICO BAROFFIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto MARGHERITA TALDONE

PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene affissa al numero d'ordine dell'albo pretorio dell'Ente in data odierna e vi rimarrà ininterrottamente per 15 giorni consecutivi fino al
Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto MARGHERITA TALDONE

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

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARGHERITA TALDONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- ☐ Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.L.vo 18 Agosto 2000 n.267, il
- ☐ Si certifica che la presente deliberazione in data**28/11/2013**..... è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.L.vo 18 Agosto 2000 n.267.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto MARGHERITA TALDONE



COMUNE DI VEDANO OLONA

Provincia di Varese

SERVIZIO TECNICO

Tel. 0332/867790 – Fax 0332/867749 – Email ufficio-tecnico@comune.vedano-olona.va.it

PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' CARENO

RELAZIONE DI STIMA

1. Premesse

Con la legge 23 dicembre 1996. n. 662 (finanziaria 1997), art. 3 comma 64, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il medesimo art. 3, comma 64, così come sostituito dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273, ha stabilito che *"(.....) Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione....."*.

Questa importante operazione, oltre a conferire ai comuni la possibilità di finanziarsi con l'introito dei corrispettivi di cessione della trasformazione del diritto temporaneo di superficie in piena proprietà, consente ai proprietari, che hanno proceduto all'edificazione a spese proprie, di raggiungere l'obiettivo della piena proprietà dei fabbricati in cui esercitano l'attività lavorativa.

2. Le prospettive per i concessionari

L'art. 952 del codice civile stabilisce che il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Il diritto di superficie si distingue dal diritto di proprietà dell'area per essere a termine (art. 954 del Codice Civile). Infatti il diritto di superficie si estingue a decorrenza del termine contrattuale ed il proprietario dell'area diviene automaticamente anche proprietario della costruzione ivi costruita sull'area concessa.

Coloro che desiderano trasformare in proprietà un immobile ricadente in un PIP (acquistato in diritto di superficie) diventeranno titolari di un diritto di proprietà illimitato con facoltà di disporre liberamente, fermo restando il divieto quinquennale di alienazione della piena proprietà previsto dall'art. 3, comma 64, ultimo periodo, della legge 23 dicembre 1996. n. 662.

Il concessionario, nell'acquistare la pienezza del diritto di proprietà e la sua durata indefinita, gode di una prospettiva di profonda gratificazione patrimoniale.

In sintesi, la trasformazione del diritto consentirà al concessionario di vedere impresso all'area allo stesso concessa un diverso regime giuridico, in questo modo:

- a. Il concessionario diviene proprietario a tutti gli effetti con la possibilità di godere e disporre ampiamente e compiutamente dell'immobile (area e fabbricato);
- b. I vincoli convenzionali sono rimossi liberalizzando al circolazione dei beni immobili;
- c. Il concessionario, nell'acquistare la pienezza del diritto di proprietà e la sua durata indefinita, gode di una prospettiva di profonda gratificazione patrimoniale;
- d. L'unico vincolo di carattere temporaneo sarà quello imposto dall'ultimo periodo dell'art. 3, comma 64, della L. 662/96.

E' opportuno precisare che la proposta comunale non è vincolante per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi solo una parte dei soggetti potrebbero diventare pieni proprietari dei fabbricati.

3. Le condizioni particolari per l'alienazione del diritto

Con la trasformazione del diritto e, con la cessione dell'area ai titolari della proprietà superficiaria novantanovenne degli immobili ed accessori, questi ne divengono pieni ed esclusivi proprietari, comprese le aree di sedime e scoperte pertinenziali.

Al termine del diritto di superficie a suo tempo concesso dal Comune, la parte acquirente, in deroga a quanto previsto dall'articolo 953 del Codice Civile, non diverrà, però, comproprietaria pro-quota, per accensione, delle porzioni immobiliari godute in diritto di superficie e non trasformate in piena proprietà esclusiva del Comune di Vedano Olona.

4. Aree del Piano per Insediamenti Produttivi in località Careno.

Il Comune di Vedano Olona con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29.02.1984 ha approvato il Piano per Insediamenti Produttivi in località Careno, modificato con successive varianti, l'ultima la V^a variante approvata definitivamente con delibera C.C. n. 126 del 27.10.1992. Le aree individuate dal Piano dovevano essere cedute, in misura non superiore al 50% della superficie, in diritto di proprietà e per la rimanente parte mediante la cessione del diritto di superficie.

Le aree del Piano per Insediamenti Produttivi località Careno, individuate in ventotto lotti, sono state così suddivise:

1. **In diritto di superficie:** Lotto 0, 1, 2b, 6, 7, 11b, 12a, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20;
2. **In diritto di proprietà:** Lotto 2, 2a, 3, 3a, 4, 5, 8, 8b, 9, 10, 11a, 12b, 15, 16b;

Le aree suddivise in lotti e sub-lotti sono state successivamente assegnate ai concessionari, mediante la sottoscrizione delle apposite convenzioni prevedenti la cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie. L'art. 6 delle convenzioni stabilisce, per le aree concesse in diritto di superficie, la costituzione di diritto di superficie sulle aree per la durata di 99 anni a decorrere dalla data di formalizzazione dell'atto di convenzione

5. Individuazione delle aree in diritto di superficie

Le deliberazioni e le convenzioni di cui sopra indicavano in maniera puntuale quali fossero le aree su cui l'Amministrazione Comunale costituiva il diritto di superficie a favore delle aziende e piccole industrie di Vedano Olona.

Dalla lettura coordinata della tavola dei frazionamenti catastali, emerge il seguente quadro delle aree, site all'interno del P.I.P. in zona Careno, di proprietà del Comune di Vedano Olona e gravate dal diritto di superficie a favore dei concessionari:

Lotto	Superficie Fondiaria mq	mappali	Superficie catastale mq	
0	2.310	6969	2.308	
1	7.237	6602	6.400	
6	2.721	2181	2.650	
7	3.025	6726	3.005	
11/B - 19	6814	2582-8077-6774- 2430-6873--6875- 6877-6878-6879- 6880-6876-6881- 8076	6.205	
12/A	2.188	3125	2.169	
13	2.320	6666-6883	2.300	
14	7.109	6627		

			7.080	
16	3.481	7228	3.779	
17	2.032	7058-7062	2.032	
18	2.570	4997	2.400	
20	2.008	6762	2.370	
	43.815 mq		42.698	

6. Ambito economico dell'area e classificazione urbanistica

L'area in esame è compresa in un ambito produttivo sorto dalla metà degli anni ottanta del secolo scorso, dotato di impianti ed infrastrutture realizzate dall'Amministrazione Comunale.

L'edificabilità di fatto e di diritto deriva dallo strumento urbanistico generale.

Urbanisticamente l'area ricade secondo il PGT vigente in zona "I.P.E.: ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi" regolate dalle prescrizioni di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

7. Modalità di calcolo del valore minimo di cessione secondo le previsioni dell'art. 3, comma 64, della L. 662/96 modificato ed integrato ai sensi della legge 12 dicembre 2002 n. 273.

La trasformazione del diritto di superficie delle aree edificate in piena proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato in attuazione dell'art. 3, comma 64, della Legge 23 dicembre 1996. n. 662, come segue:

1. stima del valore venale del terreno oggetto di cessione, sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare, valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
2. stima del valore del diritto di superficie del terreno oggetto di cessione, sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare, valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
3. differenza tra il valore venale del terreno di cui al punto 1 e il valore del diritto di superficie di cui al punto 2.

Per la determinazione del valore di cessione delle aree in diritto di proprietà ci si è basati sul valore della relazione tecnico - estimativa di un lotto della zona industriale redatta dall'Agenzia del Territorio di Varese nell'anno 2010 che, relativamente alle aree, si attesta in **€ 100,00/mq.**

Su tale valore di mercato si procede all'applicazione della diminuzione pari al 25% così come previsto dall'art. 37 comma 1 e 2 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244 (casi di espropriazione per attuare interventi di riforma economico-sociale).

Il valore di mercato rideterminato a seguito applicazione della riduzione del 25% si attesta ad € 75,00 €/mq (100,00 x 0,75)

A) : valore di mercato in aree in diritto di proprietà rideterminato = 75,00 €/mq

Ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, art. 35, il costo del diritto di superficie non può essere superiore al 60% dei prezzi di cessione del diritto di proprietà pertanto, il valore massimo di cessione del diritto di superficie si attesta in 45,00 €/mq (pari a € 75,00/100x60 = 45,00 €/mq).

B) : Valore di mercato aree da cedere in diritto di superficie = 45,00 €/mq

DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto, il valore di trasformazione unitario da diritto di superficie a diritto di proprietà, così come previsto dalla vigente normativa si attesta in **30,00 €/mq** così calcolati:

VT = A – B dove :

VT = Valore unitario di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà;

A = Valore di mercato unitario aree in diritto di proprietà rideterminato = 75,00 €/mq;

B = Valore di mercato unitario aree da cedere in diritto di superficie = 45,00 €/mq.

VT = A – B = (75,00 – 45,00) = 30,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'intero piano per insediamenti produttivi in località careno si attesta in **€ 1.314.450,00** (Unmilionetrecentoquattordicimilaquattrocentocinquanta/00) così calcolati:

VTT = VT x SUP dove:

VTT = Valore di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà del comparto PIP;

VT = Valore unitario di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà così come precedentemente calcolato = 30,00 €/mq;

SUP = Superficie fondiaria totale delle aree assegnate in diritto di superficie = mq. 43.815.

Vedano Olona lì 18 novembre 2013.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(Arch. Daniele Aldegheri)

COMUNE DI VEDANO OLONA

Allegato "B"

TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE P.I.P.

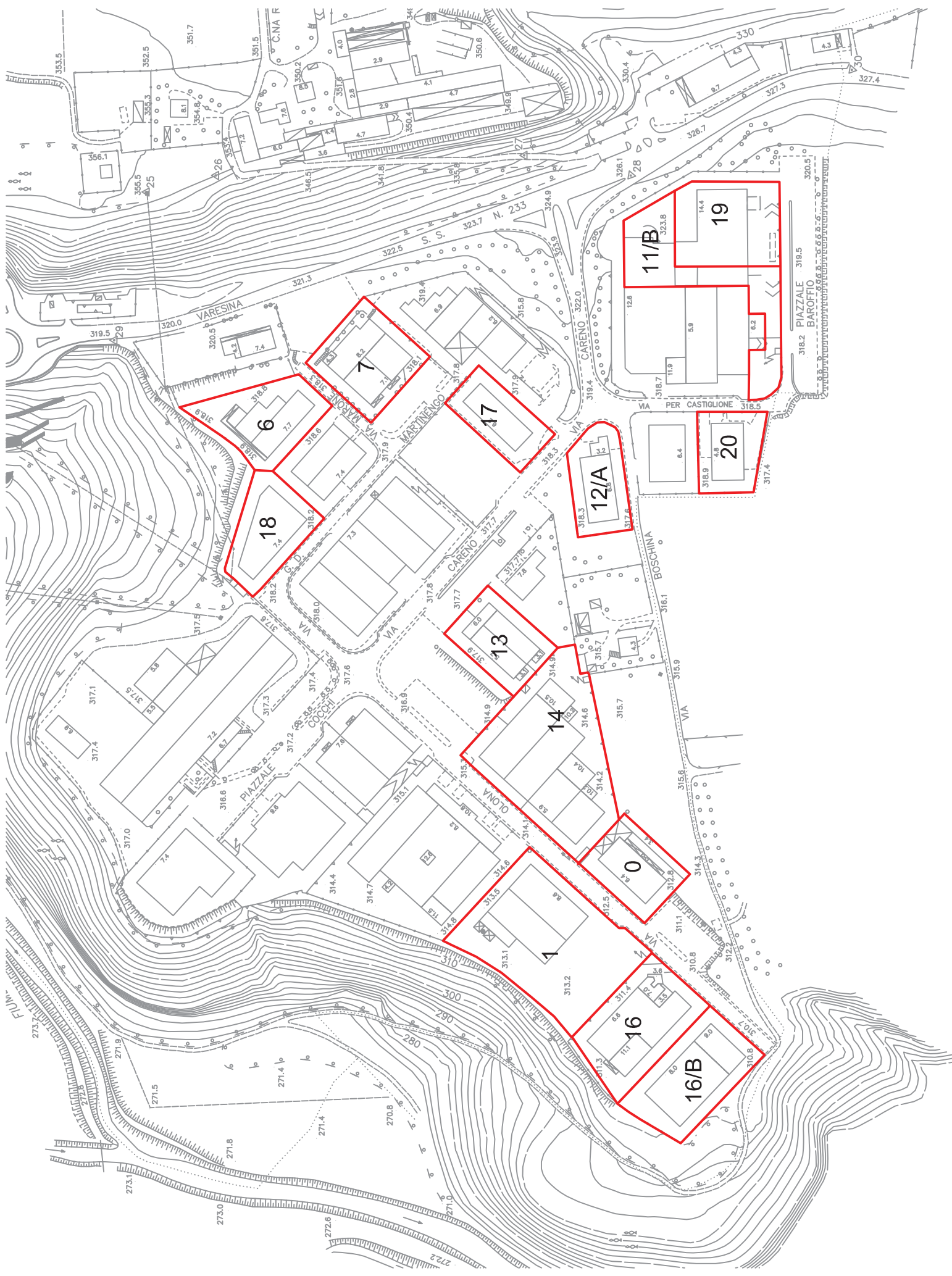
	Lotto n.	Assegnatario	Indirizzo	Mappali	Prezzo di cessione (€/mq)	Superficie Fondiaria assegnata (mq)	U.f. (mq)	Data stipula atto	Riferimento atto	Attuale proprietà
1	0	Ditta PLASTIC ROLL snc	Via Olona	6973-6649-6652- 6971-6970-6969	13.295	2.035	1/1	27/05/88	Atto Notaio M. Minoli n. 19860/2757 di repertorio	
2	0	Ditta PLASTIC ROLL snc	Via Olona	7219-7221-7223	24.000	275	1/1	08/05/92	Atto Notaio M. Minoli n. 27571 di rep e n. 4113 rac.	
3	1	Ditta CATELLI GIOVANNI & C. Snc	Via Olona	6601-6602	13.295	3.328	1/1	26/04/89	Atto Notaio M. Minoli n. 21838/3067 di repertorio	
4	1/a	Ditta CATELLI GIOVANNI & C. Snc	Via Olona	6650-6604-6607- 6610-6914	13.295	3.909	1/1	26/04/89	Atto Notaio M. Minoli n. 21837/3066 di repertorio	
5	6	Ditta SAIMP srl	Via Marone	2181-6722-2182- 2183-2184-6506	24.000	2.721	1/1	04/03/88 13/12/91	Atto Notaio M. Minoli n. 19296/2668 di repertorio e successiva modifica con atto Dott. M. Minoli n. 26899/3978 di rep.	Ditta Guama S.r.l.
6	7	Ditta EFPEPI srl	Via G.D. Martinengo	6733-6731-6726- 6739-6734-6735- 6803	13.295	3.025	1/1	17/07/89	Atto Notaio Minoli n. 22421/3151 di repertorio	
7	11/A	Ditta EUROFILM s.r.l.	P.zzale Baroffio	2582-3492-6777- 6780-6783-6774- 2430-6872-6776- 6873-6874-6875- 6877-6878-6879- 6880-6876-6881	13.295	3.663	1/1	22/12/86	Atto Notaio M. Minoli n. 16248/2244 di repertorio	
8	12/A	Ditta SAIMP srl	Via Careno	2531-6690-2189- 2374-2572-3125- 2191-6829	13.295	2.188	1/1	17/06/87	Atto Notaio Minoli n. 17707/2428 di repertorio	Ditta Fiveol Textil S.p.a.
9	13	Ditte: LA FONTE srl e VENART snc	Via Careno	6662-6666-6791- 6669-6671-6676- 6679	13.295	2.320	1/1	17/11/87	Atto Notaio Minoli n. 18493/2559 di repertorio	

COMUNE DI VEDANO OLONA

Allegato "B"

TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE P.I.P.

	Lotto n.	Assegnatario	Indirizzo	Mappali	Prezzo di cessione (£/mq)	Supecie Fondiarìa assegnata (mq)	U.f. (mq)	Data stipula atto	Riferimento atto	Attuale proprietà
10	14	Ditta ALBRIGI	Via Olona	6648-6651-6606- 6654-6655-6658- 6624-6627-6661- 2172	13.295	7.109	1/1	30/07/86 26/11/87	Atto Notaio M. Minoli n. 15348/2117 di repertorio e successiva modifica con atto Dott. M. Minoli n. 18561/2577 di rep.	Ditte: PlasticRoll, TecnoRoll, Carrozzeria Pilastro, Linea Ufficio, Alpe (Almata)
11	16	Ditta BREMAPAK srl	Via Olona	7228-7226	13.295x3481 25.396x229	3.481	1/1	27/03/92	Atto Notaio Minoli n. 27401 di rep. e n. 4081 raccolta	Immobiliare ErreBi
12	17	Ditta DACON PLAST snc	Via Careno	7058-7060-7062- 7064-7067-7069- 7071-6742	13.295	2.032	1/1	08/06/90	Atto Notaio Minoli n. 24206/3455 di repertorio	C & P s.r.l.
13	18	Ditta S.I.R.O s.r.l	Via G.D. Martinengo	6703-2178-4997- 2179-2180-2541- 6720	24.000	2.570	1/1	01/07/94	Atto Notaio Minoli n. 30978 di rep. e n. 4827 raccolta	
14	19	Ditta EUROFILM s.r.l.	P.zzale Baroffio	2209-2587-2979- 3635-6778	28.000	3.151	1/1	29/07/98	Atto Notaio Minoli n. 40207 di rep. e n. 5589 raccolta	
15	20	Ditta NUOVA FOR BAR s.as	Via per Castiglione	6726-6937-6938- 6939-2202-2203	13.295	2.008	1/1	27/05/88	Atto Notaio Minoli n. 19861/2758 di repertorio	Bugin Spurghi
	TOTALE					43.815				



ALLEGATO "C"

SCHEMA DI CONVENZIONE, PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) DEL COMUNE DI VEDANO OLONA DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71.

L'anno il giorno del mese di in Vedano Olona presso avanti a me Dr. Notaio in sono presenti:

- il Comune di Vedano Olona qui rappresentato dal, nato a il, autorizzato per il presente atto con Decreto Sindacale - prot. n. del, domiciliato per la carica presso la residenza municipale nella sua qualità di del Comune di VEDANO OLONA, P.IVA 00317720126;
- Il/i signor/i nato/i a il che interviene/intervengono al presente atto in qualità di proprietario/i dell'immobile/i identificato/i nel N.C.E.U. con i seguenti mappali

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Notaio sono certo, premettono:

Premesso :

- a) che la legge 23 dicembre 1996 n. 662 all'articolo 3, comma 64, così come modificato dall'art. 11 della Legge 12 gennaio 2002 n. 273, attribuisce ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- b) che il Comune di Vedano Olona con atto ha concesso in diritto di superficie alla Ditta l'area compresa nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ovvero delimitata ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 per la costruzione di immobili produttivi;
- c) che il/i signor/i ha/hanno acquistato dalla Ditta/Società con atto/i uno degli immobili costruiti sulla predetta area, censito al N.C.E.U. - fg..... mapp..... sub.....;
- d) che il Consiglio Comunale con deliberazione n..... del....., allegata al presente atto sotto la lettera.....) ha individuato le aree già concesse in diritto di superficie da trasformare in diritto di proprietà, ha fissato le modalità da seguire per dette cessioni ed ha approvato lo schema della presente convenzione;

e) che con deliberazione consiliare di cui al precedente punto d) è stato altresì disposto di subordinare la cessione delle aree in questione:

- al pagamento di un corrispettivo dell'area, calcolato ai sensi dell'art. 11 della legge 12.12.2002, n. 273;
- alla stipulazione di una nuova convenzione, in sostituzione di quella che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie, da sottoscrivere da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, redatta ai sensi dell'art. 11, sulla base dello schema di convenzione allegato sub alla medesima deliberazione di cui al precedente punto d);

f) che il signor, proprietario dell'immobile produttivo descritto al precedente punto c), con nota del pervenuta al Comune in data.....prot. n..... ha chiesto la trasformazione del diritto di superficie concesso sull'area su cui insiste l'immobile produttivo in diritto di piena proprietà, dichiarandosi disponibile al versamento del corrispettivo determinato dal Comune ed alla sostituzione della convenzione stipulata tra Comune e la Ditta /Società con atto in data notaiorep./..... di raccolta, con una nuova convenzione redatta sulla base dello schema allegato alla deliberazione consiliare di cui al precedente punto d);

g) che l'area oggetto del presente atto è pervenuta al Comune di Vedano Olona con atto n.;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue, in conformità allo schema di convenzione approvato con la predetta deliberazione C.C. n.....;

ARTICOLO 1 (conferma della premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto

ARTICOLO 2 (cessione in proprietà)

Il Comune di Vedano Olona ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 64 della legge 12/12/1996, n. 662, come modificato dall'art. 11 della legge 12/12/2002, n. 273 cede al/i Sig che acquista/acquistano l'area posta nel Comune di Vedano Olona distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio n..... sub..... e sito in via..... n.c. e al Catasto terreni al foglio mappale n.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficiaria dell'edificio come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/02/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune di Vedano Olona in data dichiarando, il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 3 (prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari ad € ottenuto dall'applicazione della vigente deliberazione del consiglio comunale n. del.....

(eventuale)

Detto corrispettivo è stato ridotto del 10% ammontando complessivamente, quindi, ad €(.....), in quanto l'adesione alla proposta di trasformazione è pervenuta entro 30 giorni dalla data di notifica della proposta, ai sensi dell'art. 5 della procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi.

Il Comune di Vedano Olona, come sopra rappresentato, riconosce che detta somma è stata versata prima d'ora nelle casse comunali, come risulta dalle quietanze della Tesoreria Comunale - di € in data e di € in data

Di tale somma, che il Comune di Vedano Olona dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Vedano Olona a titolo di conguaglio.

ARTICOLO 4 *(effetti della cessione)*

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza. Gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna.

In conseguenza della presente cessione, dopo il trascorso periodo di cinque anni successivi alla data d'acquisto in cui vige il divieto di cessione, l'area potrà essere alienata a terzi, a qualsiasi titolo, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per l'acquirente, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio citata in premessa. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Vedano Olona prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

ARTICOLO 5 *(trascrizione della convenzione)*

La presente convenzione è soggetta, ai sensi della legge n. 662/96, articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e non si considera, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciali.

ARTICOLO 6 *(spese di registrazione)*

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico della parte / delle parti cessionaria/e.

ARTICOLO 7 *(domicilio)*

Le parti eleggono il proprio domicilio:

- Il Comune di Vedano Olona presso la sede municipale;
- Il/i signor/i presso



COMUNE DI VEDANO OLONA

Provincia di Varese

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA' CARENO

(art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865)

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE P.I.P GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(Art. 3 c. 64 Legge n. 662 del 23 dicembre 1996 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273)

18 novembre 2013

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 - Oggetto

La presente procedura ha per oggetto i criteri e le modalità per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) delimitate ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 865 del 1971.

Articolo 2 - Destinatari

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti titolari del diritto di superficie in aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 1 già edificate.

Articolo 3 - Comunicazione

Il Comune di Vedano Olona, avvalendosi del Servizio Tecnico organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, a ciascuno dei soggetti assegnatari delle aree produttive, gli interessati potranno quindi reperire, presso lo sportello di Piazza San Rocco n. 20, le informazioni relative al corrispettivo relativo al proprio immobile secondo le modalità di calcolo previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.del ed eventualmente ritirare il modulo per l'adesione (allegato A al presente documento).

Articolo 4 - Procedura per l'accettazione

1. Le domande di acquisto delle aree edificate già concesse in diritto di superficie devono essere presentate presso l'Ufficio Protocollo del Comune utilizzando esclusivamente apposita modulistica (allegato A del presente Regolamento), allegando la seguente documentazione:
 - a) copia ultimo atto di provenienza;
 - b) fotocopia di documento d'identità del richiedente.
2. Il Comune, nei 60 giorni dal ricevimento della domanda e di tutta la documentazione di cui al precedente c.1, provvede a comunicare l'accettazione o meno della richiesta e l'importo del corrispettivo dovuto in caso di accettazione. Qualora la documentazione prodotta dovesse risultare incompleta, carente o difforme, il Responsabile del Procedimento provvederà ad inoltrare formale richiesta scritta di acquisizione degli atti e delle informazioni mancanti necessari per il corretto compimento dell'istruttoria. La richiesta suddetta interrompe una sola volta il termine di 60 giorni, il quale continuerà a decorrere dalla data d'integrazione degli atti richiesti.
Nel caso si rendessero necessarie rettifiche catastali alle proprietà oggetto del presente regolamento, il termine di cui al presente paragrafo si intende interrotto e ricomincerà a decorrere per intero dalla data di consegna al Comune dei nuovi elaborati catastali.
3. Il destinatario dovrà presentare all'Ufficio protocollo, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune di cui al precedente c.2, formale accettazione della proposta formulata a cui va allegata copia del versamento di una caparra pari al 10% del corrispettivo previsto e copia del documento di identità in corso di validità. In tale comunicazione deve inoltre essere indicata la modalità di pagamento prescelta sulla base di quanto previsto al successivo art. 5 e l'accettazione dei relativi impegni e scadenziario; con la medesima comunicazione deve essere infine nominato un notaio presso il quale il destinatario si impegna a comparire entro il termine previsto dalla specifica modalità di pagamento prescelta. Il saldo del corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà deve essere infatti versato prima della stipula dell'atto notarile.
4. Le adesioni che perverranno entro 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione del Comune avranno diritto ad uno sconto del 10% ed il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

5. Qualora il destinatario non presenti la formale accettazione di cui al precedente c.3 il relativo provvedimento amministrativo si intende concluso. La rinuncia alla domanda dopo la trasmissione della formale accettazione e pertanto successivamente al versamento della caparra di cui al precedente c.3, determina parimenti la conclusione del relativo procedimento amministrativo e la perdita della caparra medesima che sarà incamerato nelle casse del Comune.
6. Fino alla stipula dell'atto notarile di acquisto del diritto di proprietà restano in vigore le convenzioni di cessione del diritto di superficie e le relative prescrizioni e/o condizioni in esse previste.

Articolo 5 - Modalità di pagamento, comunicazioni dei pagamenti e termini per la sottoscrizione dell'atto notarile

1. I destinatari di cui all'art. 2 che abbiano presentato formale richiesta ai sensi del precedente art. 4 c.1, al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione, che dovrà avvenire solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, potranno:
 - procedere al pagamento diretto in un'unica soluzione del corrispettivo eccedente il 10% versato a titolo di caparra, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale, entro 60 giorni dalla data di avvenuto versamento del 10% a titolo di caparra. Il rogito notarile di acquisto del diritto di proprietà dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla data di avvenuto versamento del saldo. La data di tale versamento dovrà essere tempestivamente comunicata al Comune al fine di individuare nei termini previsti una data utile per la sottoscrizione dell'atto;
 - procedere al pagamento dilazionato del corrispettivo eccedente il 10% versato a titolo di caparra, in n. 3 rate trimestrali di cui la prima da versare entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda di accettazione, la seconda entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda di accettazione e la terza entro 270 giorni dalla data di presentazione della domanda di accettazione. Il rogito notarile di acquisto del diritto di proprietà dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla data di avvenuto versamento della seconda rata del corrispettivo. La data di tale versamento dovrà essere tempestivamente comunicata al Comune al fine di individuare nei termini previsti una data utile per la sottoscrizione dell'atto.
2. I pagamenti di cui al precedente c. 1, caparra compresa, devono essere versati presso la Tesoreria Comunale con causale "*Acquisto diritto di proprietà di area nel PIP Loc. Careno*" specificando "*caparra prima rata/seconda rata/terza rata*". Le quietanze dovranno essere esibite al notaio rogante l'atto, il quale, verificata l'interezza del prezzo versato rispetto a quello comunicato dal Comune, ne farà espressa menzione nell'atto.
3. Il mancato rispetto delle scadenze stabilite dal precedente c.1 ovvero relative ai tempi dei pagamenti ed ai tempi di sottoscrizione dell'atto, comporta in analogia a quanto stabilito dall'art. 4 c.4 del presente regolamento, la chiusura del relativo procedimento e la perdita della caparra versata del 10% del corrispettivo previsto che sarà incamerato nelle casse del Comune. Le eventuali ulteriori somme versate a titolo di prima rata/seconda rata/terza rata saranno dal Comune restituite all'interessato senza effettuare alcuna rivalutazione delle stesse.
4. Su eventuali future richieste di trasformazione del diritto di superficie di aree che siano state interessate da una precedente richiesta chiusa sulla base di quanto previsto dall'art. 4 c.5 e dall'art. 5 c.3 del presente regolamento, l'interessato non potrà avanzare pretese sulla caparra incamerata precedentemente dal Comune dando avvio ad un nuovo procedimento con la presentazione della domanda di cui all'art. 4 c.1 del presente regolamento.

Articolo 6 - Spese

Le spese notarili, catastali anche in presenza di carenza di voltura, ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sono a carico del soggetto acquirente.

CAPO II° - CRITERI PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 7 - Valori unitari (VT)

Il valore di trasformazione unitario delle aree, determinato secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 64, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, modificato ed integrato ai sensi della legge 12 dicembre 2002 n. 273, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.del sarà aggiornato con cadenza annuale dalla Giunta Comunale, con propria decisione, in funzione dell'andamento dei prezzi di mercato delle aree industriali simili. In assenza di aggiornamento successivo al primo, saranno applicati gli ultimi valori utili.

Articolo 8 - Calcolo del corrispettivo

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree sono determinati con il seguente calcolo:

$$CT= VT \times SUP$$

VT = valore unitario di trasformazione dell'area di cui all'articolo 8

SUP = Superficie fondiaria dell'area concessa in diritto di superficie

E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione come oneri di concessione del diritto di superficie.

**ISTANZA PER LA RICHIESTA DI ACQUISTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREA EDIFICATA DEL PIP
LOCALITA' CARENO GIA' DISPONIBILE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

**AL
COMUNE DI VEDANO OLONA
UFFICIO TECNICO
PIAZZA SAN ROCCO, 9
21040 – VEDANO OLONA**

OGGETTO: Area PIP località Careno richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il/La sottoscritto/a nato/a a il
..... C.F. : residente in (Prov.), via
..... titolare del diritto di superficie di area interna al Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP)
località Careno individuata catastalmente nel Foglio di mappa n. mappali n.
..... e nel Foglio di mappa n. mappali n.
..... della superficie catastale totale di mq.

CHIEDE

di acquistare il diritto di proprietà della suddetta area con le modalità, alle condizioni e sulla base dei valori stabiliti nel documento “*Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree PIP già concesse in diritto di superficie*” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e pertanto chiede il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell’art. 27 della Legge n. 865/1971, in diritto di proprietà.

Consapevole delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci ai sensi delle norme del C.P., dell’art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445

DICHIARA

- 1) Di essere titolare del diritto di superficie dell’area PIP di cui sopra, acquisito con atto Notaio del n. rep. allegato alla presente, individuata catastalmente nel Foglio di mappa n. mappali n. e nel Foglio di mappa n. mappali n. della superficie catastale totale di mq.;
- 2) Che l’atto originario di cessione dell’area suddetta da parte del Comune è:
 - Lo stesso del precedente punto 1);

- Atto Notaio del n. repertorio che
allega alla presente;

- 3) Di aver preso visione del “*Regolamento per la trasformazione in proprietà delle aree PIP già concesse in diritto di superficie*” approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del ed in particolare di essere a conoscenza che l’acquisizione del diritto di proprietà è condizionato e vincolato al divieto di vendita per i successivi 5 anni dalla data del rogito notarile.

Il sottoscritto dichiara di essere a conoscenza che l’Amministrazione Comunale tratterà forniti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura per l’eventuale assegnazione del diritto di proprietà su area inserita in ambito PIP, conformemente alle disposizioni della L. 675/96 (tutela della privacy) e della L. 241/90 (diritto all’accesso).

Allega fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità.

Data

Firma del richiedente

.....