

	<b>COMUNE DI BAREGGIO</b>	<b>C.C.</b>	<b>Numero:</b>	<b>61</b>
			<b>Data:</b>	<b>28/07/2022</b>
<b>OGGETTO:</b> PRESA D'ATTO DELLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI (EX ART. 31, COMMI 47-49, LEGGE 448 DEL 23.12.1998), A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'ART. 37-TER DELLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 79 DEL 29.06.2022.				

ORIGINALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di luglio alle ore 20.30, presso il Centro Giovanni Paolo II - aula consiliare "Primo Levi" - Via Marietti 8 - Bareggio, a seguito di invito scritto recapitato ai singoli Consiglieri nei modi e termini di legge, partecipato al Prefetto e pubblicato all'albo pretorio del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in adunanza, di prima convocazione.

Effettuato l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente punto in trattazione risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>
Linda Colombo	P	Mirko Pelloia	A	Flavio Ravasi	P
Silvia Scurati	P	Lorenza Maria Verardo	A	Giancarlo Lonati	P
Angelo Carlo Cozzi	P	Luisa Pirovano	P	Maria Santina Ciceri	P
Giuseppe Sisti	P	Renzo Giuseppe Meda	P		
Cristina Cappellini	P	Ermes Garavaglia	A		
Virginio Tagliavini	P	Raffaella Debora Gambadoro	P		
Alessio Sottocornola	P	Monica Gibillini	P		

TOTALE PRESENTI    **14**

TOTALE ASSENTI    **3**

Partecipa il Segretario Generale del Comune, dott.ssa Maranta Colacicco.

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio - Angelo Carlo Cozzi - invita alla trattazione dell'argomento in oggetto.

**OGGETTO:**

PRESA D'ATTO DELLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI (EX ART. 31, COMMI 47-49, LEGGE 448 DEL 23.12.1998), A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'ART. 37-TER DELLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 79 DEL 29.06.2022.

Sono presenti gli Assessori comunali: Lorenzo Paietta, Nico Beltramello, Domenico Bonomo e Roberto Pirota.

Il Presidente del Consiglio comunale dichiara l'assenza giustificata dei Consiglieri Mirko Pelloia, Lorenza Maria Verardo ed Ermes Garavaglia, in quanto alle ore 21:18 sono presenti anche i Consiglieri Silvia Scurati e Raffaella Debora Gambadoro.

Il Segretario comunale, all'inizio dei lavori chiede se i presenti, rispetto agli argomenti posti all'esame dell'odierno consesso, abbiano il dovere di astenersi, essendo coinvolti interessi propri o di loro parenti ed affini sino al 4° grado e in ogni caso qualora sussista l'esigenza alla luce del principio generale di imparzialità e trasparenza, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione. Nessuno dei presenti dichiara la sussistenza del dovere di astensione.

**IL PRESIDENTE**

Introduce il punto all'ordine del giorno e dispone l'avvio del dibattito. Prende la parola il Sindaco dott.ssa Linda Colombo.

Seguono gli interventi così come riportati nell'allegata trascrizione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

- la normativa in materia di trasformazione del titolo di godimento delle aree P.E.E.P. e di modifica dei vincoli alla facoltà di disposizione degli immobili contenuti nelle relative convenzioni è stata oggetto, nel corso degli anni, di numerose riscritture e/o modifiche da parte del Legislatore;
- con le Leggi n. 549 del 28.12.1995, n. 662 del 23.12.1996 e n. 448 del 23.12.1998 è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di Zona già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971, con l'obbligo di stipula di una convenzione sostitutiva a fronte della riduzione del corrispettivo originariamente previsto;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 26.06.1996 sono state individuate le aree da cedere in proprietà nell'ambito di tutte quelle già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, così come stabilito dall'art. 3 comma 76 della Legge n. 549/1995;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 23.01.2007 è stata approvata la bozza di convenzione-tipo e si è preso atto dei criteri di stima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**RILEVATO** che il Legislatore, a fronte di molteplici e spesso diverse proposte operative deliberate nel tempo dai singoli Enti Locali nell'esercizio della loro autonomia, ha inteso, attraverso modifica normativa, uniformare le procedure di cui trattasi a livello nazionale, disponendo una rimodulazione del parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dai vincoli convenzionali, inserendo il termine temporale di durata dei procedimenti tecnico amministrativi e alcune misure a favore del cittadino quali la forma dell'atto di trasformazione/rimozione vincoli;

**ACCERTATO CHE:**

- con la Legge n. 106 del 12.07.2011, di conversione del D.L. n. 70 del 13.05.2011, sono stati inseriti nell'art. 31 della Legge 448/1998, i commi 49-bis e 49-ter, introducendo il procedimento volto alla rimozione, su richiesta del singolo proprietario, dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti sia nelle convenzioni P.E.E.P. che nelle convenzioni regolate dall'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- con D.L. n. 119/2018 è stato modificato l'art. 31, comma 49-bis della citata Legge 448/1998 rinviando ad un Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze la determinazione della percentuale da applicare per il calcolo del corrispettivo dell'eliminazione dei vincoli;
- con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020 è stato assunto il *Regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata* approvando la formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata;
- con la Legge n. 108 del 30.07.2021, di conversione del D.L. n. 77 del 31.05.2021, *Governance del Piano Nazionale di Ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure* è stato introdotto l'art. 22-bis che modifica sostanzialmente la precedente formulazione dei commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998;
- con proposte e indicazioni afferenti alla norma per l'Edilizia Residenziale Pubblica, Anci Lombardia in coordinamento con Anci nazionale ha formulato proposte di emendamenti all'art. 22 – bis di cui alla legge sulla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- con la Legge n. 21 del 21.03.2022, coordinato con la Legge di conversione n. 51 del 20.05.2022, *Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina*, l'art. 10 – quinquies “Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica” sono stati ridefiniti i commi 47, 48 e 49 bis della summenzionata Legge 448/1998 approvando importanti modifiche sulle modalità procedurali e di calcolo, per la determinazione da parte dei Comuni del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica;

- con circolare n. 485/2022 Anci Lombardia ha comunicato l'accoglimento positivo delle proposte formulate da Anci;
- con la Legge n. 79 del 29.06.2022, conversione in legge con modificazioni del decreto-legge transitorio 30.04.2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), all' art. 37 – ter è stato modificato l'art. 10 – quinquies del decreto-legge 21.03.2022, convertito con la Legge n. 51 del 20.05.2022;
- con G.U. n. 164 Serie Generale del 15.07.2022 è stato pubblicato il testo coordinato della Legge n. 79 del 29.06.2022 corredato dalle relative note;

**RICHIAMATI** l'art 22-bis del D.L. 77 del 31.05.2021, l'art.10 – quinquies della Legge n. 51 del 20.05.2022 e l'art. 37 – ter della Legge n. 79 del 29.06.2022 che riformulano l'art. 31 della Legge 448/1998 nel seguente modo:

*“1. All' articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:*

- a) *il comma 47 è sostituito dal seguente:*  
*“47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”;*
- b) *il comma 48 è sostituito dal seguente:*  
*“48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”;*
- c) *il comma 49-bis è sostituito dal seguente:*

*“49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all’ articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l’applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell’articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell’immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati;*

*1 – bis. Sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 – bis e 49 – ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.”*

**SPECIFICATO** che l’applicazione della procedura di trasformazione dell’area concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà è consentita trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione;

**DATO ATTO CHE**, in base a quanto disposto dall’attuale formulazione del comma 48 dell’art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per l’edilizia residenziale pubblica è quantificato con la seguente formula:

$$C = (Vv * 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati su variazione ISTAT}$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

Vv = Valore venale

**RILEVATO** che, a seguito dell’intervenuta modifica alla normativa e nello specifico il Decreto del MEF citato in premessa, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo,

proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc.48} * \text{QM} * 0.5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48 della L.448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

**RILEVATO ALTRESI'** che in caso di convenzioni avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV sopra indicato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0.5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0.5$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

**DATO ATTO CHE** è stato introdotto l'obbligo per il Comune di rispondere entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione delle istanze dei singoli proprietari;

**RITENUTO** necessario adeguare nuovamente la vigente disciplina Comunale dei riscatti e delle affrancazioni dei vincoli all'intervenuta modifica normativa;

**VALUTATO** che il corrispettivo per la cessione dell'area e/o rimozione dei vincoli è versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;

**VALUTATO ALTRESI'** di definire le modalità di dilazione dei corrispettivi, su richiesta formulata dall'interessato, nel seguente modo:

- prima rata, pari al 50% dell'importo dovuto, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;
- restante 50 %, maggiorato degli interessi legali, entro la data della stipula dell'atto e comunque non oltre i 180 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;

**RISCONTRATO** che la Corte dei Conti più volte si è espressa sulla corretta interpretazione e su quali siano le modalità di determinazione del corrispettivo più coerenti con i principi contabili della Pubblica Amministrazione. Le principali pronunce intervenute sul tema sono Corte Conti LOMBARDIA/1/2009/PAR ribadita da Lombardia/478/2013/PAR unanimi nell'affermare l'impossibilità di far riferimento a norme caducate (art. 5 bis co.1 D.L. 332/1992) e nell'indicare che il calcolo del corrispettivo deve essere determinato dai Comuni, su parere dell'ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 (sessanta) per cento al valore venale del bene.

**VALUTATO** di dare decorrenza all'aggiornamento della disciplina relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dei vincoli convenzionali dalla data di esecutività della presente deliberazione;

**ATTESO** che la competenza del Consiglio Comunale per l'adozione del presente atto è espressamente prevista dall'art. 31 commi 48 e 49-bis della L. 448/1998 oltre che dall'art. 42 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. - T.U.E.L.;

**CONSIDERATO** che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

**PRESO ATTO** dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai rispettivi Responsabili del Settore Territorio, Ambiente e SUAP e del Settore Finanziario, espressi ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis, 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;

**VISTI:**

- il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza per il triennio 2021-2023 adottato dal Comune di Bareggio con deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 31.03.2021, aggiornato con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 240 del 29 dicembre 2021 di adozione del P.T.P.C.T. 2022/24;
- il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;
- d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- lo Statuto Comunale;
- la Legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;
- il D.L. n. 77 del 31.05.2021;
- la Legge n. 51 del 20.05.2022;
- la Legge n. 79 del 29.06.2022;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi in forma palese dai n. 14 componenti il Consiglio comunale presenti

### **DELIBERA**

- 1) **DI PRENDERE ATTO** che quanto espresso in premessa costituisce motivazione di quanto deliberato nel presente atto;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** del *Regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata* assunto con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;
- 3) **DI PRENDERE ATTO** degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione delle aree in diritto di superficie intervenuti con l'art 22 – bis del D.L. 77 del 31.05.2021, l'art. 10 – quinquies della Legge n. 51 del 20.05.2022 e l'art. 37 – ter della Legge n. 79 del 29.06.2022 che modificano la precedente formulazione dell'art. 31 della Legge 448 del 23.12.1998;
- 4) **DI CONFERMARE** che l'applicazione della procedura di trasformazione di area concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà è consentita trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di prima assegnazione;

- 5) **DI AGGIORNARE** la vigente disciplina Comunale dei riscatti e delle affrancazioni dei vincoli all'intervenuta modifica normativa;
- 6) **DI STABILIRE CHE**, in base a quanto disposto dall'attuale formulazione, il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie per l'edilizia residenziale pubblica è quantificato con la seguente formula:

$$C = (V_v * 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati su variazione ISTAT}$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

V<sub>v</sub> = Valore venale

- 7) **DI STABILIRE CHE**, a seguito dell'intervenuta modifica alla normativa in narrativa, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli si quantifica secondo la seguente formula:

$$CRV = C_{c.48} * QM * 0.5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48 della L.448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

- 8) **DI STABILIRE CHE**, in caso di convenzioni avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli si ottiene secondo la seguente formula:

$$CRV_s = CRV * 0.5$$

dove:

CRV<sub>s</sub> = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

- 9) **DI STABILIRE** la decorrenza dell'aggiornamento della disciplina relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di affrancazione dei vincoli convenzionali dalla data di esecutività della presente deliberazione;
- 10) **DI PROVVEDERE** ad applicare le sopra indicate modalità di calcolo alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della L. 108/2021 nonché alle istanze alla data non perfezionate, come le modalità indicate nell'**allegato 1**, che si approva con il presente atto;
- 11) **DI PROVVEDERE** a modificare lo schema tipo di atto di trasformazione in recepimento delle disposizioni normative attualmente vigenti, come da **allegato 2**, che si approva con il presente atto, demandando agli uffici comunali competenti le modificazioni da apportare in sede di stipulazione dell'atto;

- 12) DI PROVVEDERE** a modificare lo schema tipo di atto di rimozione dei vincoli in recepimento delle disposizioni normative attualmente vigenti, come da **allegato 3**, che si approva con il presente atto, demandando agli uffici comunali competenti le modificazioni da apportare in sede di stipulazione dell'atto;
- 13) DI PRENDERE ATTO CHE** è stato introdotto l'obbligo per il Comune di comunicare la determinazione dei corrispettivi entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione delle istanze dei singoli proprietari, da presentare mediante la richiesta di cui all'**allegato 4**, che si approva con il presente atto;
- 14) DI PRENDERE ATTO CHE** è stato introdotto l'obbligo per il Comune di comunicare la determinazione dei corrispettivi entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione delle istanze dei singoli proprietari, da presentare mediante la richiesta di cui all'**allegato 4**, che si approva con il presente atto;
- 15) DI DEFINIRE** che corrispettivo per la cessione dell'area e/o rimozione dei vincoli è versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;
- 16) DI DEFINIRE ALTRESI'** le modalità di dilazione dei corrispettivi, su richiesta formulata dall'interessato, nel seguente modo:
- prima rata, pari al 50% dell'importo dovuto, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;
  - restante 50 %, maggiorato degli interessi legali, entro la data della stipulazione dell'atto e comunque non oltre i 180 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune;
- 17) DI STABILIRE** che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi atti debba essere contenuto nel termine massimo di 180 giorni dall'intervenuta accettazione del corrispettivo come contenuto nell'**allegato 5**, che si approva con il presente atto, decorso il suddetto termine i corrispettivi dovranno essere ricalcolati;
- 18) DI AUTORIZZARE** il Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. ad apportare tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, non sostanziali che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi di atto approvati con la presente deliberazione;
- 19) DI DARE ATTO CHE** la rimozione dei vincoli comporta la possibilità di allineare gli immobili o concederli in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità, né limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione né sarà più necessario chiedere al Comune di Bareggio l'esercizio del diritto di prelazione;
- 20) DI PRECISARE CHE** le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune di Bareggio non grava alcuna spesa;
- 21) DI DARE ATTO CHE**, in attuazione del principio di trasparenza, sarà data tempestiva pubblicità sul sito istituzionale delle procedure, della modulistica e di ogni altro dato rilevante ai fini dell'applicazione della presente regolamentazione;

**22) DI DARE ATTO ALTRESI' CHE** la presente Deliberazione ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, aggiornato dal successivo D.Lgs. n. 97/2016, venga pubblicata sul sito web del Comune di Bareggio, nella sezione Amministrazione Trasparente.

**\*\*\* CON VOTI FAVOREVOLI ED UNANIMI ESPRESSI IN FORMA PALESE DAI N. 14 COMPONENTI IL CONSIGLIO COMUNALE PRESENTI LA PRESENTE DELIBERAZIONE VIENE DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA, 4 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267 DEL 18 AGOSTO 2000 E S.M.I..**

**LINEE GUIDA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA.**

**Art. 1 VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO**

Il valore per i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione di vincoli convenzionali sono determinati con atto di Giunta Comunale sulla base della stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune, in applicazione dei criteri stabiliti attraverso il calcolo dedotto dall'applicazione della L 448/1998 e s.m.i..

**Art. 2 DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO**

La domanda per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione di vincoli convenzionali è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

Essa dovrà essere presentata mediante gli appositi moduli proposti dal Comune.

Alla domanda dovranno essere allegati tutti i documenti richiesti pena il rigetto della richiesta.

- Copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del richiedente/i;
- Copia atto notarile di acquisto dell'immobile
- Copia della tabella millesimale
- Schede catastali degli immobili

I diritti di segreteria verranno versati secondo le modalità stabilite con relativa deliberazione della Giunta Comunale.

**Art. 3 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

Il Responsabile del procedimento entro 90 giorni, ai sensi dell'art. 31 comma 47 L 488/1998, dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, determina e trasmette al richiedente la stima del corrispettivo dovuto in ragione della competente quota millesimale, sulla base dei criteri di cui al precedente articolo.

Entro i successivi 30 giorni dal ricevimento della stessa, l'assegnatario o gli assegnatari possono comunicare all'Ufficio Tecnico l'accettazione del corrispettivo e la conferma della trasformazione mediante apposito modello messo a disposizione.

La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento si intenderà concluso con l'archiviazione.

**Art. 4 FORMALIZZAZIONE DELLA RIMOZIONE**

Con atto del Responsabile del Procedimento da emettersi entro 90 giorni dal ricevimento dell'accettazione nelle modalità descritte al punto precedente viene formalizzata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione di vincoli convenzionali e viene comunicato al richiedente.

**Art. 5 STIPULA ATTO**

La convenzione, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o la rimozione di vincoli convenzionali sarà erogata a cura del notaio di fiducia dell'assegnatario dallo stesso indicato nell'apposito modulo, a totale cura e spese dello stesso.

Alla Convenzione interverranno per il Comune, il Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. e per i singoli assegnatari, i titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.

**Art. 6 PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo per la cessione dell'area e/o rimozione dei vincoli è versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune ed entro 180 giorni dal pagamento dovrà essere sottoscritto l'atto da parte del notaio scelto dal richiedente.

A richiesta dell'interessato il corrispettivo potrà essere rateizzato con le seguenti modalità:

- prima rata, pari al 50% dell'importo dovuto, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione;
- restante 50% , maggiorato degli interessi legali, entro la data di stipula dell'atto e comunque non oltre i 180 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune.

Decorso il termine di 180 giorni i corrispettivi dovranno essere ricalcolati.

**SCHEMA TIPO ATTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Bareggio, Piazza Cavour snc, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano

SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Bareggio (MI), Piazza Cavour snc, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. del Comune di Bareggio, tale nominato con decreto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BAREGGIO, con sede in Bareggio (MI), Piazza Cavour snc, Codice Fiscale 82000710150, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge,
  - \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato anche ai fini fiscali a via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.
- Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

**PREMESSO**

1. con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato \_\_\_\_\_ e trascritto \_\_\_\_\_, il Comune di Bareggio ha ceduto in diritto di superficie alla cooperativa edificatrice/Impresa \_\_\_\_\_ un'area posta in Comune di Bareggio (MI) distinta al Catasto Terreni del Comune di Bareggio al Foglio n. \_\_\_\_\_ mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
2. tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;
3. con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e ivi trascritto il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di superficie delle seguenti unità immobiliari:
  - alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio del N.C.E.U. di Bareggio al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;
  - box al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bareggio al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_ il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a /1000 millesimi;
4. nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa;
5. il Comune di Bareggio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23/01/2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "B" ha approvato la bozza della convenzione – tipo e presa d'atto dei criteri di stima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

6. il Comune di Bareggio con Deliberazione di Giunta n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera “C”, ha approvato il valore di trasformazione per il comparto \_\_\_\_\_ area \_\_\_\_\_;
7. L’art. 35 comma 5 della L 865/71 disponeva che “La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99”;
8. L’art. 8 comma 1 lettera d) della L 10/1977 prevedeva, come l’art. 18 del DPR 380/01 oggi vigente, una durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni;
9. il comma 46 dell’art. 31 L. 448/98, consente la trasformazione delle convenzioni ex legge 865/71 in convenzioni Bucalossi ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, con *durata di 20 anni diminuita dal tempo trascorso* dalla stipula della convenzione originaria: ulteriore strumento di affrancazione dei limiti previsti da tale convenzione originaria;
10. il Comune di Bareggio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/2022 che si allega al presente atto sotto la lettera “D”, a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
11. con istanza prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Bareggio di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
12. che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
13. a seguito della sopra citata richiesta, l’Ufficio Edilizia Privata ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
14. la parte acquirente con nota prot.. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha comunicato l’accettazione della proposta del Comune di € \_\_\_\_\_ relativamente alla quota sopra indicata;
15. è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficaria sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva e di cancellare tutti i vincoli gravanti sull’immobile, il tutto in conformità al disposto dell’art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

**VISTE**

- le disposizioni di cui all’art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall’art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all’art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall’art. 18 T.U. sull’edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 108/2021;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;

– le disposizioni di cui alla Legge n. 79/2022;

### TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** - Il Comune di Bareggio, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, c. 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012: cede al Signor \_\_\_\_\_ che acquista per la quota di \_\_\_/1000 l'area di terreno ubicata nel \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ contraddistinta al Catasto del Comune di Bareggio al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria della rispettiva unità residenziale ed accessori, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ dallo stesso Comune di Bareggio, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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 esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

### **art. 2** – Soppressione dei limiti di negoziabilità

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Bareggio, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né a requisiti soggettivi degli acquirenti.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, rep. \_\_/\_\_\_\_.

### **art. 3** - Corrispettivo economico

Il corrispettivo da versare al Comune di Bareggio, determinato dal Comune di Bareggio secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e seguenti della legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Bareggio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

**art. 4 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

**SCHEMA TIPO ATTO DI RIMOZIONE DEI VINCOLI DERIVANTI DA  
CONVENZIONE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Bareggio, Piazza Cavour snc, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano

SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Bareggio (MI), Piazza Cavour snc, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. del Comune di Bareggio, tale nominato con decreto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BAREGGIO, con sede in Bareggio (MI), Piazza Cavour snc, Codice Fiscale 82000710150, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge,
  - \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.
- Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

**PREMESSO**

1. con convenzione ai sensi della Legge 865/1971, stipulata con atto a ministero del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato \_\_\_\_\_ e trascritto \_\_\_\_\_, il Comune di Bareggio ha ceduto in diritto di proprietà alla cooperativa edificatrice/Impresa \_\_\_\_\_ un'area posta in Comune di Bareggio (MI) distinta al Catasto Terreni del Comune di Bareggio al Foglio n. \_\_\_\_\_ mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione;
2. tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;
3. con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e ivi trascritto il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, la parte acquirente è divenuta titolare del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:
  - alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Cornaredo al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;
  - box al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Bareggio al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a \_\_\_\_\_/1000 millesimi;
4. nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa;
5. il Comune di Bareggio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23/01/2007 che si allega al presente atto sotto la lettera "B" ha approvato la bozza della convenzione – tipo e presa d'atto dei criteri di stima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
6. che con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le

procedure per la sostituzione della convenzione originaria e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;

7. che è facoltà degli interessati cancellare contestualmente i vincoli previsti dalla nuova convenzione a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato in conformità ai commi 49-bis e 49-ter, della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni, evitando così di stipulare nuova convenzione;
8. il Comune di Bareggio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2022 che si allega al presente atto sotto la lettera "D", a seguito delle ultime disposizioni normative, sono state aggiornate le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le modalità di rimozione completa dei vincoli e sono stati approvati gli schemi di atto;
9. con istanza prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Bareggio di attivare la procedura per la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
10. che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
11. a seguito della sopra citata richiesta, l'Ufficio Edilizia Privata ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
12. la parte acquirente con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di € \_\_\_\_\_ relativamente alla quota sopra indicata;
13. è ora intenzione dei comparenti tutti cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

### **VISTE**

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 108/2021;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 51/2022;
- le disposizioni di cui alla Legge n. 79/2022;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** – La convenzione stipulata con il Comune di Bareggio di cui alle premesse è sostituita dal presente atto.

**art. 2** – Soppressione dei limiti di negoziabilità. In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Bareggio, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote

millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, né a requisiti soggettivi degli acquirenti. Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_.

**art. 3 - Corrispettivo economico.** Il corrispettivo da versare al Comune di Bareggio, determinato dal Comune di Bareggio secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48 e seguenti della legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Bareggio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

**art. 4 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.



Che la somma dei millesimi di proprietà degli immobili sopraindicati è \_\_\_\_\_ (si invita a verificare il numero dei millesimi riportati sull'atto d'acquisto e con il proprio amministratore dello stabile)

**Con riferimento alle modalità previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2022**

**CHIEDE**

**La determinazione del corrispettivo:**

- per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area relativa agli immobili sopra identificati e contestuale rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione;
- per la rimozione dei soli vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione previsti per gli immobili realizzati in edilizia convenzionata;

**A tal fine dichiara:**

- 1) di essere consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria responsabilità (artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445) e che su quanto dichiarato saranno espletate verifiche ai sensi della normativa vigente.
- 2) La conformità urbanistica e catastale degli immobili sopra descritti e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà.

**ALLEGA**

- 1) Copia di un documento di identità in corso di validità del richiedente/i;
- 2) Ricevuta di versamento diritti di segreteria dell'importo di € 25,00;
- 3) Copia atto notarile di acquisto dell'immobile;
- 4) Copia della tabella millesimale;
- 5) Schede catastali degli immobili.

Spazio per eventuali comunicazioni del richiedente:

---

---

---

---

Bareggio \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

**IL RICHIEDENTE**

.....  
.....

La presente richiesta può essere inoltrata nelle seguenti modalità:

- a) consegna all'Ufficio protocollo
- b) trasmessa, da indirizzo PEC alla PEC: [comune.bareggio@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.bareggio@pec.regione.lombardia.it)

Per ulteriori informazioni potete rivolgervi all' Ufficio Edilizia Privata al n. tel. 02.90258232

**DICHIARAZIONE DI CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI SENSIBILI**

l/il/la sottoscritti/o/a ..... dichiaro/a/no di avere ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003 in particolare riguardo ai diritti da me riconosciuti dalla legge ex art. 7 D.lgs. 196/2003, acconsento al trattamento dei miei dati con le modalità e per le finalità indicate nella informativa stessa, comunque strettamente connesse e strumentali alla gestione del rapporto contrattuale.

Bareggio \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**IL RICHIEDENTE**

.....  
.....



- di aderire al pagamento in un'unica rata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione riportante l'importo:  
 si allega ricevuta di versamento

oppure

- di aderire alla rateizzazione con le seguenti modalità:
- prima rata, pari al 50% dell'importo complessivo, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione:  
 si allega ricevuta di versamento della prima rata
  - seconda rata, pari al 50 % dell'importo complessivo, con maggiorazione degli interessi legali, entro 180 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra;
- di essere consapevole che il periodo di tempo entro il quale devono essere stipulati i relativi atti debba essere contenuto nel termine massimo di sei mesi dall'intervenuta accettazione del corrispettivo. Decorso il suddetto termine i corrispettivi dovranno essere ricalcolati;
- data entro cui si vorrebbe stipulare l'atto \_\_\_\_\_ fermo restando che la documentazione, ai fini della stipula, dovrà essere prodotta almeno 30 giorni prima della suddetta data;
- notaio scelto a totale cura e spese del richiedente: \_\_\_\_\_;

Spazio per eventuali comunicazioni del richiedente:

---

---

---

Bareggio \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**IL RICHIEDENTE**

.....  
.....

La presente richiesta può essere inoltrata nelle seguenti modalità:

- a) consegna all'Ufficio protocollo
- b) trasmessa, da indirizzo PEC alla PEC: [comune.bareggio@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.bareggio@pec.regione.lombardia.it)

Per ulteriori informazioni potete rivolgervi all' Ufficio Edilizia Privata al n. tel. 02.90258232

**DICHIARAZIONE DI CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI SENSIBILI**

l/il/la sottoscritti/o/a ..... dichiaro/a/no di avere ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003 in particolare riguardo ai diritti da me riconosciuti dalla legge ex art. 7 D.lgs. 196/2003, acconsento al trattamento dei miei dati con le modalità e per le finalità indicate nella informativa stessa, comunque strettamente connesse e strumentali alla gestione del rapporto contrattuale.

Bareggio \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**IL RICHIEDENTE**

.....  
.....

PRESIDENTE

Passiamo, quindi, al punto n. 12: **"Presa d'atto della modifica della disciplina in materia di riscatto del diritto di superficie e affrancazione dai vincoli convenzionali (ex art. 31, commi 47-49, legge 448 del 23.12.1998), a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 37-ter della legge di conversione n. 79 del 29.06.2022"**.

La parola al Sindaco Linda Colombo.

LINDA COLOMBO

Presa d'atto della modifica della disciplina in materia di riscatto del diritto di superficie e - aspettate che qua è scritto in una grammatica - affrancazione dei vincoli convenzionali, a seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 37 ter, della legge di conversione 79 del 29 giugno 2022.

A seguito di questa legge di conversione, che era una legge tanto attesa, perché molti dei nostri cittadini stanno richiedendo il passaggio del diritto di superficie al diritto di proprietà, è stato finalmente sviluppato il nuovo metodo di calcolo. Infatti vedete negli allegati, non lo sto a spiegare perché è veramente molto tecnico, sono state fatte delle modifiche ad alcuni degli articoli, alcuni commi: il 47, il 48, il 49 bis e l'articolo 31.

Una particolarità che questa legge di conversione va ad integrare è la possibilità di dilazionamento del pagamento.

In questo caso ci siamo un attimino confrontati col Comune di Cornaredo e abbiamo ritenuto di inserire la modalità di dilazione che trovate nella presa d'atto, ossia di far pagare il 50% entro i primi 30 giorni e il restante 50% nei 180 obbligatori per legge, in cui deve essere pagato il diritto.

Questa modalità è solo su richiesta dell'interessato.

Cioè nel momento della compilazione, se l'interessato non lo chiede, ha i classici 30 giorni di pagamento della quota.

Ovviamente l'architetto Galati vi ha messo lo schema-tipo, tutti questi modelli, che poi troverete tutto in digitale sullo sportello del SUE, proprio per anche agevolarvi a un'eventuale necessità che magari avete o a già diffondere questi modelli a chi è interessato.

Comunque, era una cosa molto attesa e finalmente sono contenta che è arrivata questa legge di conversione.

PRESIDENTE

Grazie, Sindaco.

La parola al consigliere Gambadoro.

RAFFAELLA DEBORA GAMBADORO

Sì, appunto, il Sindaco ha già spiegato una delle modifiche

rispetto alla legge precedente, ovvero la possibilità di rateizzare. Cioè normalmente viene fatto entro i 30 giorni, ci sarebbe il pagamento totale. Adesso si può fare entro i 30 giorni il 50%, poi la rimanenza entro i 180 giorni.

Rispetto alla legge precedente che differenze ci sono? Il cambio del calcolo. Mentre prima veniva fatto sul valore venale per il reddito domenicale fratto 2 al 60%, adesso, invece, viene fatto sul 60% del valore venale indicizzato. Comunque, in poche parole, cambia questa modalità, ma è una presa d'atto.

Rispetto alla legge precedente una differenza anche da segnalare è che mentre prima c'era un massimo, cioè entro i 125 metri quadrati si pagava massimo 5.000 euro, oltre 125 metri quadrati si pagava al massimo 10.000 euro.

Attualmente non ci sono più questi valori massimi. Di solito non si arriva mai molto più, rispetto a queste cifre, però è possibile su vasti terreni è possibile che il valore... cioè non c'è più questi due minimi, due massimi. Non c'è più questo valore, rispetto alla legge precedente.

Poi cambia la rateizzazione e può essere fatta anche in forma singola; cioè una persona non deve aspettare che tutto il comparto decida di farlo. Favorevole.

PRESIDENTE

Beh, dopo tutta la spiegazione, mancava il voto contrario.  
Colombo.

*(Interventi fuori microfono)*

PRESIDENTE

Quindi apriamo la votazione.

10. Mancano il consigliere Pirovano e il consigliere Cappellini.

Vogliono votare come il PD? Uguale a noi. Cosa vogliono fare?

Basta che votino però, eh! Come il PD va bene lo stesso.

14 voti a favore. 14 votanti.

Il punto passa all'unanimità.

Passiamo alla votazione dell'immediata eseguibilità.

14 votanti. 14 voti a favore.

Apriamo per correttezza. La Segretaria ha preso nota.

Intanto chiudiamo il punto.



## COMUNE DI BAREGGIO

**SETTORE:** SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E SUAP

**PRESA D'ATTO DELLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI (EX ART. 31, COMMI 47-49, LEGGE 448 DEL 23.12.1998), A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'ART. 37-TER DELLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 79 DEL 29.06.2022.**

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Consiglio n. 56 del 15/07/2022 (Deliberazione n. 61 del 28/07/2022)

### REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

CONTRARIO

---

Bareggio, li 21.07.2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Gianpiero Galati

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

### REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

---

Bareggio, li 21.07.2022

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Claudio Daverio

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

	<b>COMUNE DI BAREGGIO</b>	<b>C.C.</b>	<b>Numero:</b> <b>61</b>
			<b>Data:</b> <b>28/07/2022</b>

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
COZZI ANGELO CARLO

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA COLACICCO MARANTA

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).