



ORIGINALE

CONSIGLIO COMUNALE DI LECCO

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

N. 27 R.D. ADUNANZA ORDINARIA DI 2° CONVOCAZIONE N. 1 OdG
N. 29 I.P. SEDUTA IN DATA 12 MAGGIO 2008

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA',
AI SENSI DELLA LEGGE N. 448 DEL 23.12.1998. DEFINIZIONE CRITERI E
MODALITA'.

L'anno duemilaotto e questo giorno dodici del mese di maggio alle ore 19.00, nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, previa convocazione ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti all'ordine del giorno (... omissis). Risultano presenti per l'argomento in oggetto i Signori:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Faggi Antonella - Sindaco	sì		Manzini Bruno	sì	
Andreoli Piergiorgio	sì		Marelli Alfredo	sì	
Angelibusi Stefano	sì		Martini Richard	sì	
Badessi Nicola		sì	Mauri Emanuele	sì	
Beretta Maria	sì		Mazzoleni Enrico	sì	
Bernardo Sergio	sì		Mazzoleni Martino	sì	
Bezzi Gianluca	sì		Parisi Viviana	sì	
Bodega Lorenzo	sì		Pasquini Antonio	sì	
Boscagli Filippo	sì		Pietrobelli Roberto	sì	
Buizza Giorgio	sì		Pogliani Giuseppe	sì	
Caravia Giovambattista	sì		Polvara Dante		sì
Cereda Luigi	sì		Pozza Domenico	sì	
Colombo Lionello	sì		Quintini Walter	sì	
Crimella Fausto	sì		Ripamonti Claudio	sì	
De Capitani Giulio	sì		Romeo Dario	sì	
Di Gennaro Roberto	sì		Rota Roberto		sì
Erba Alberto	sì		Russo Michele	sì	
Faggi Giuseppe		sì	Sorrentino Francesco	sì	
Invernizzi Carlo	sì		Tavola Mario	sì	
Locatelli Pierino	sì		Zamperini Giacomo	sì	
Mambretti Giuseppe		sì	TOTALE	36	5

Presiede il PRESIDENTE MAURI EMANUELE

Su proposta del Presidente sono stati scelti quali Scrutatori i Consiglieri Comunali Signori:

ERBA – ZAMPERINI – MAZZOLENI MARTINO

Assiste il SEGRETARIO GENERALE del Comune DOTT. MARIO MOSCHETTI

SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 12.05.2008 - R.D. N. 27 - PROPOSTA N. 29/2008.

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA', AI SENSI DELLA LEGGE N. 448 DEL 23.12.1998: DEFINIZIONE CRITERI E MODALITA'.

Gli Assessori Teti e Parolari illustrano il documento istruttorio n. 2615742 del 19.12.2007, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale e a firma del dirigente di settore, Ing. Pierluigi Mascetti.

Tale documento istruttorio, con il relativo parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267, è già stato depositato, in precedenza, nei termini di legge, a disposizione dei Signori Consiglieri.

La proposta di deliberazione in oggetto è stata esaminata dalla Quinta Commissione Consiliare nella seduta del 11.03.2008, che ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di deliberazione.

Aperto il dibattito si hanno i seguenti interventi:

(...omissis...)

(Nel corso del dibattito esce il Sig. Sindaco).

Emendamento presentato in data 08.05.2008, n. prot. 19.878, dal Consigliere Pogliani:

Art. 3) B.1b – Cancellare “quote” e sostituire con “rate”

Il Segretario Generale esprime parere favorevole di regolarità tecnica in merito all'emendamento presentato, il quale viene fatto proprio dal proponente Assessore Parolari e, pertanto, non verrà posto in votazione.

Aperto il dibattito si hanno i seguenti interventi:

(...omissis...)

Al termine del dibattito sugli emendamenti art. 3)B.2b, art. 3 e art. 4 presentati dal Consigliere Pogliani, l'Assessore Parolari propone di apportare le modifiche all'allegato “*Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare*”, che, conseguentemente, risulta emendato come segue:

“Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare”

Art. 1 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

I proprietari di edifici insistenti su terreni concessi in diritto di superficie all'interno di Piani di Zona per l'edilizia economico e popolare possono richiedere in forma singola o come condominio la trasformazione del regime concessorio del suolo per acquisirne la proprietà.

Art. 2- DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Il prezzo di trasformazione viene calcolato in conformità al dettato della legge 23 dicembre 1998 n° 448 e successive modificazioni ed integrazioni e precisamente:

$$Pt = 0,6 Vm/2 - Ppr$$

dove:

Pt è il prezzo di trasformazione

Vm è il valore di mercato attuale dell'area assunto con riferimento ai valori stabiliti per le aree edificabili ai fini ICI.

Ppr è il valore corrisposto per la concessione del diritto di superficie al netto di ogni altro onere, rivalutato attraverso l'indice ISTAT.

Il coefficiente 0,6 rappresenta la riduzione del 40% prevista dalla succitata legge 448/98.

La rivalutazione ISTAT sarà calcolata attraverso la variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra il mese in cui verrà formalizzato l'atto amministrativo di trasformazione e quello dell'atto di convenzione in cui è stato fissato il corrispettivo per il diritto di superficie del terreno concesso.

Art. 3 - DEFINIZIONE IMPORTI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo determinato secondo le modalità stabilite nell'articolo precedente diviene **“corrispettivo di trasformazione”** per ogni singolo intervento in base alle seguenti modalità:

A) riduzione del prezzo in relazione al periodo di concessione sino alla scadenza convenzionale

$$Cfr = 1 - (100 - N) \times 0,2/100$$

Dove: Cfr= coefficiente di riduzione

N= numero d'anni di concessione restanti

B) - 1) trasformazione per l'intero immobile

a) riduzione del prezzo al 70% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.

b) riduzione del prezzo all'80% di quello determinato all'art. 2 con pagamento dilazionato in tre rate di eguale importo con scadenza annuale.

- 2) trasformazione per singole unità immobiliari in ragione delle competenti quote millesimali

a) riduzione al 75% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.

- b) riduzione del prezzo all'85% di quello determinato all'art. 2 con pagamento dilazionato in tre rate di eguale importo con scadenza annuale.

In entrambi i casi B1b) – B2b) i richiedenti potranno optare per la stipula dell'atto notarile di trasformazione dopo il pagamento della terza rata del corrispettivo.

In caso di dilazione di pagamento, prima della stipula dell'atto notarile, il richiedente dovrà presentare idonea fideiussione, bancaria o assicurativa, per l'intero corrispettivo di trasformazione, valida fino a trenta giorni dopo la scadenza dell'ultima rata. La fideiussione sarà restituita dopo il pagamento totale del corrispettivo.

Art. 4 - PROCEDURE PER ADDIVENIRE ALL'ATTO DI TRASFORMAZIONE

Il competente Servizio Comunale, recuperati dai richiedenti i necessari documenti tecnico/amministrativi, predisporrà la bozza di convenzione per la trasformazione del regime del suolo sulla base delle modalità prescelte e nel rispetto dei criteri innanzi riportati.

La bozza di convenzione, sottoscritta dai Richiedenti (Singoli, Amministratore del Condominio con delega formale di tutti i Proprietari, Presidente o Legale Rappresentante per Cooperative a proprietà indivisa), verrà approvata con Determinazione Dirigenziale e trasmessa per le conseguenti incombenze al fine di pervenire alla stipula dell'atto di trasformazione.

Detto atto, sarà stipulato entro 60 gg. dalla esecutività del Provvedimento Dirigenziale, da Notaio di fiducia del Richiedente. In caso di scelta per il pagamento rateale del corrispettivo senza fideiussione tale termine di 60 gg. è ridotto a 30 gg. dal versamento dell'ultima rata.

Ogni onere tecnico/amministrativo o di altro genere correlato alla stipula dell'Atto sarà a carico del Richiedente medesimo.

Il Consigliere Tavola propone il seguente emendamento:

- Inserire successivamente al punto due del deliberato, il seguente punto (2 bis): "di destinare una rilevante parte dei proventi di dette trasformazioni ad un fondo vincolato ad interventi di edilizia economico popolare, in favore delle famiglie costituite o in costituzione da parte di giovani lecchesi. Si demanda alla Commissione competente la definizione della quota da destinare al fondo e dei criteri per il suo utilizzo, da sottoporre al Consiglio Comunale per la sua approvazione".

Il Segretario Generale esprime parere favorevole di regolarità tecnica in merito all'emendamento presentato, il quale viene fatto proprio dal proponente Assessore Parolari e, pertanto, non verrà posto in votazione.

Il Consigliere Pietrobelli propone il seguente emendamento:

- Eliminare dall'ottavo capoverso del documento istruttorio, a pagina 2, la frase "senza interessi".

Il Segretario Generale esprime parere favorevole di regolarità tecnica in merito all'emendamento presentato, il quale viene fatto proprio dal proponente Assessore Parolari e, pertanto, non verrà posto in votazione.

La formulazione del capoverso risulta essere, quindi, la seguente: *“...infine è stata data la possibilità di un pagamento dilazionato in tre anni. Viene logicamente favorito economicamente il pagamento in un'unica soluzione”*.

Poiché nessun altro chiede di intervenire, il Presidente pone in votazione palese l'allegato documento istruttorio, con le modifiche e gli emendamenti di cui sopra, ottenendo i seguenti risultati:

Presenti	n. 35	Votanti n. 23
Voti favorevoli	n. 23	
Voti contrari	nessuno	
Astenuti	n. 12 (Parisi, Crimella, Angelibusi, Marelli, Ripamonti, Mazzoleni E., Mazzoleni M., Pozza, Pietrobelli, Tavola, Manzini e Buizza).	

Il Presidente proclama l'esito della votazione: il Consiglio Comunale all'unanimità approva l'allegato documento istruttorio

DELIBERA

1. di dare attuazione alle disposizioni della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e successive modificazioni ed integrazioni per la trasformazione in “proprietà” del “diritto di superficie” per gli interventi di edilizia economico e popolare in P.d.Z. di cui alla legge 167/62, soggetti a tale regime;
2. di approvare l'allegato documento “Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare”, **come da emendamenti soprariportati**, che, allegato alla presente, ne diviene parte integrante e sostanziale;
- 2-bis. di destinare una rilevante parte dei proventi di dette trasformazioni ad un fondo vincolato ad interventi di edilizia economico popolare, in favore delle famiglie costituite o in costituzione da parte di giovani lecchesi. Si demanda alla Commissione competente la definizione della quota da destinare al fondo e dei criteri per il suo utilizzo, da sottoporre al Consiglio Comunale per la sua approvazione;
3. di dare mandato ai competenti Servizi Comunali di avviare le relative procedure, secondo le indicazioni del documento di cui al punto precedente, per quegli interventi che richiederanno la trasformazione del regime del suolo.



COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 27

in data 12/12/07 del C.C.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Mario Moschetti

COMUNE DI LECCO

SETTORE PATRIMONIO
Sezione: Edilizia residenziale pubblica

Spett. GIUNTA COMUNALE
S E D E

Copia Ufficio

N. 2615742 I.D.
N. 29 I.P.

Lecco, 19 dicembre 2007

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi della legge n° 448 del 23/12/1998: definizione criteri e modalità

Per i provvedimenti di competenza si trasmette il seguente :

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso

In attuazione della legge 22 ottobre 1971 il Comune di Lecco ha proceduto ad attuare gli interventi di edilizia economico popolare sul territorio comunale attraverso Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

In particolare i vari interventi edificatori sono stati attuati con l'assegnazione ad Operatori, aventi i requisiti per la realizzazione di fabbricati di edilizia popolare, di terreni secondo il regime dettato dall'art. 35 della succitata legge 865/71 e nei limiti volumetrici indicati dal medesimo articolo (20% - 40% in proprietà e conseguentemente 80% - 60% in diritto di superficie)

Pertanto sul territorio comunale sono presenti numerosi interventi di edilizia economico popolare per i quali il regime del suolo è quello del "diritto di superficie".

Con l'evolversi della legislazione sull'edilizia popolare, specie negli ultimi anni ed il passaggio a strumenti più flessibili quali i "Programma costruttivi", il "diritto di superficie" ha perso sempre più efficacia tanto che, con la legge 23 dicembre 1998 n° 448, è stato introdotto il principio della possibilità di trasformazione di quel regime giuridico in quello della "cessione in proprietà".

Con la medesima legge (art. 31) sono stati altresì indicati i meccanismi, specie economici, per consentire detta trasformazione.

Inizialmente tale possibilità non ha trovato sul territorio comunale particolare interesse da parte di Assegnatari/Proprietari di alloggi inseriti in immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ma ultimamente le richieste di informazioni su tale argomento sono divenute sempre più frequenti inducendo l'Amministrazione a studiare un provvedimento che possa consentire la modifica del regime concessorio in atto.

Sono state eseguite verifiche tecnico/finanziarie che hanno portato ad evidenziare una situazione complessiva, riportata nella allegata tabella (A), così riassumibile:

- interventi sul territorio comunale in P.d.Z. su aree concesse in diritto di superficie

- fabbricati	n° 17
- autobox	n° 2

	n° 19

- prezzo teorico di trasformazione complessivo risultante dall'applicazione delle indicazioni della succitata legge 448/98 (senza tener conto del Reddito Dominicale dei terreni in quanto irrilevante rispetto al risultato)

Euro 8.671.806,02

Essendo le varie situazioni alquanto diversificate nell'età dell'intervento (dal 1975 al 1992), nel numero d'anni di concessione (da 60 a 99), nei valori iniziali dei terreni concessi, nelle modalità di pagamento del corrispettivo per diritto di superficie (da 60 a 99 anni), nel regime di possesso degli alloggi (proprietà divisa od indivisa) si è ritenuto di introdurre alcuni correttivi di equiparazione ed altri che favoriscano la scelta dell'assegnatario/proprietario di procedere alla trasformazione.

Innanzitutto si è introdotto un coefficiente di riduzione legato al numero d'anni di concessione rispetto alla scadenza convenzionale: maggiore è il periodo ancora di concessione, minore è la riduzione del prezzo di trasformazione.

Inoltre si è data la possibilità di effettuare la trasformazione sia per l'intero complesso che per singolo alloggio. Essendo evidente, nel caso alcuni Proprietari/Assegnatari non abbiano interesse alla trasformazione, la complessità della situazione del regime del suolo (parte in proprietà e parte ancora in concessione), si sono introdotti "incentivi" alla trasformazione per tutto l'intervento.

Infine è stata data la possibilità di un pagamento dilazionato in tre anni senza interessi. Viene logicamente favorito economicamente il pagamento in una unica soluzione.

Le modalità da seguire per addivenire alla trasformazione vengono riportati nell'allegato documento ***"Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare"***

Nella tabella allegata (B) viene portato un esempio teorico con le varie possibilità offerte.

Questo provvedimento si integra con la possibilità del proprietario di un alloggio in un fabbricato costruito su area in diritto di superficie, prima della entrata in vigore della legge 179/92, (che ha abolito alcune parti dell'art.35 della legge 865/71) di "riscattare" dai vincoli di E.E.P. la propria unità immobiliare con il pagamento al Comune di un corrispettivo fissato dallo specifico Regolamento Comunale.

Con la corresponsione dei due importi, il proprietario dell'alloggio diviene proprietario, senza vincoli, dell'intero bene (immobibile e terreno)

Pertanto:

- Visto la legge 23 dicembre 1998 n° 448 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il documento ***"Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare"*** predisposto dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del Settore Patrimonio – Ambiente

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare  nella seduta del 11/3/08 ;

Vista la legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni,

Vista la legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;

si propone di deliberare quanto segue

- 1) di dare attuazione alle disposizioni della legge 23 dicembre 1998 n° 448 e successive modificazioni ed integrazioni per la trasformazione in "proprietà" del "diritto di superficie" per gli interventi di edilizia economico e popolare in P.d.Z. di cui alla legge 167/62 soggetti a tale regime;
- 2) di approvare l'allegato documento "*Criteria per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economico popolare*" che, allegato alla presente, ne diviene parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare mandato ai competenti Servizi Comunali di avviare le relative procedure, secondo le indicazioni del documento di cui al punto precedente, per quegli interventi che richiederanno la trasformazione del regime del suolo.

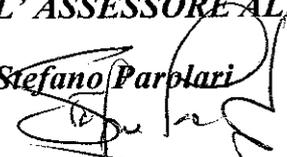
IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Pierluigi Mascetti



L' ASSESSORE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Stefano Parolari



L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

Luca Tesi



PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

Si dà atto che dalla deliberazione non sono destinati a derivare impegni di spesa o minori entrate né la attivazione di nuovi investimenti.

Lecco,

IL DIRIGENTE
Ing. Pierluigi Mascetti



Visto, per l'iscrizione all'ordine del giorno della Giunta comunale

IL SINDACO

COMUNE DI LECCO

*settore patrimonio – ambiente
servizio edilizia residenziale pubblica*

***Criteria per la trasformazione del diritto di
superficie in cessione in proprietà per gli
interventi di edilizia economico popolare***

***legge 23 dicembre 1998 n° 448
e successive modificazioni ed integrazioni***

art.3 DEFINIZIONE IMPORTI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo determinato secondo le modalità stabilite nell'articolo precedente diviene "corrispettivo di trasformazione" per ogni singolo intervento in base alle seguenti modalità:

A) riduzione del prezzo in relazione al periodo di concessione sino alla scadenza convenzionale

$$Cfr = 1 - (100 - N) \times 0,2/100$$

Dove: Cfr= coefficiente di riduzione

N= numero d'anni di concessione restanti

B)

- 1) trasformazione per l'intero immobile*
 - a) riduzione del prezzo al 70% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.*
 - b) riduzione del prezzo all' 80% di quello determinato all'art. 2 con pagamento dilazionato in tre quote di eguale importo con scadenza annuale.*
- 2) trasformazione per singole unità immobiliari in ragione delle competenti quote millesimali*
 - a) riduzione al 75% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.*
 - b) pagamento del prezzo determinato all'art. 2 dilazionato in tre quote di eguale importo con scadenza annuale.*

In entrambi i casi B1b) – B2b) i richiedenti potranno optare per una delle seguenti soluzioni:

- stipula dell'atto notarile di trasformazione dopo il pagamento della terza quota del corrispettivo;*
- stipula dell'atto notarile di trasformazione con il pagamento della prima quota del corrispettivo e presentazione di idonea fideiussione bancaria o assicurativa, di importo pari a quanto ancora da versare, che verrà restituita con il pagamento dell'ultima rata.*

art.4 PROCEDURE PER ADDIVENIRE ALL'ATTO DI TRASFORMAZIONE

Il competente Servizio Comunale, recuperati dai Richiedenti i necessari documenti tecnico/amministrativi, predisporrà la bozza di convenzione per la trasformazione del regime del suolo sulla base delle modalità prescelte e nel rispetto dei criteri innanzi riportati.

La bozza di convenzione, sottoscritta dai Richiedenti (Singoli, Amministratore del Condominio con delega formale di tutti i Proprietari, Presidente o Legale Rappresentante per Cooperative a proprietà indivisa), verrà approvata con Determinazione Dirigenziale e trasmessa per le conseguenti incombenze al fine di pervenire alla stipula dell'Atto di trasformazione.

Detto Atto, sarà stipulato entro 60gg. dalla esecutività del Provvedimento Dirigenziale, da Notaio di fiducia del Richiedente. In caso di scelta per il pagamento rateale del corrispettivo senza fideiussione tale termine di 60gg. è ridotto a 30gg. dal versamento dell'ultima rata.

Ogni onere tecnico/amministrativo o di altro genere correlato alla stipula dell'Atto sarà a carico del Richiedente medesimo.



TAB.A

OPERATORE	alloggi n°	box n°	PREZZO euro	per alloggio euro
Coop. La Tenda - Laorca	32		533.997,57	16.687,42
Coop. Filca-Stoppani - via Luera (1° lotto)	45		452.411,05	10.053,58
Coop. Per abitare	41		512.533,47	12.500,82
Mimosa (box)		30	165.798,57	
Coop. Alpina - via Crollalanza	18		181.873,43	10.104,08
Coop. Filca Stoppani - (2° lotto)	18		175.476,08	9.748,68
Coop. Aldo Moro - San Giovanni	42		350.879,56	8.354,28
Coop. Edilsana - San Giovanni	16		120.692,15	7.543,26
Coop. Lavoratori Lecchesi (3° lotto)	18		181.699,22	10.094,40
Coop. Lavoratori Lecchesi (1°-2° lotto)	23		305.684,81	13.290,64
Coop. Stelvio 2 - via Gilardi	10		77.837,22	7.783,72
Copp. Acli Medale - Rancio	12		235.360,20	19.613,35
Coop. Filca Elcar - Chiuso	27		334.081,94	12.373,40
Coop. Lavoratori Lecchesi -Germanedo	36		526.225,04	14.617,36
Coop. Ravalle (box) - Laorca		48	58.429,27	
Coop. Val Calolden -Laorca	24		358.583,24	14.940,97
Coop. Gieffe - Laorca	14		246.468,80	17.604,91
Complessivi	376	78	€ 4.818.031,62	
per alloggio	Euro 12.814circa			
per box	Euro 3.000 circa			
Coop. Filca Stoppani - via Movedo	27		1.095.906,80	
ex Airoidi/Valassi - Cereda	64		2.757.867,60	
			3.853.774,40	



8.667.806,02

SIMULAZIONI ATTUAZIONE INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

OPERATORE	Coop. X
CONVENZIONE	1987
DURATA	anni 90
PERIODO RESTANTE	anni 70
ALLOGGI	n° 18
PREZZO TRASFORMAZIONE	Euro 234.0.000,00
PREZZO MEDIO ALLOGGIO	Euro 13.000,00

1) Riduzione prezzo (art. 3 – A)

$$\text{Cfr} = 1 - (100 - 70) \times 0,2 / 100 = 0,94$$

Prezzo ridotto Euro 234.000,00 x 0,94 = **E. 219.960,00** per alloggio **E. 12.220,00**

2) Corrispettivo di trasformazione

2.1 Intero immobile

- pagamento unica soluzione (art. 3 – B. 1 a)

Euro 219.960,00 x 0,70 = **E. 153.972,00** per alloggio **E. 8.554,00**

- pagamento dilazionato (art. 3 – B.1b)

Euro 219.960,00 x 0,80 = **E. 175.968,00** per alloggio **E. 9.776,00**
tre quote da **(E. 3.258,67)**

2.2 Singola unità immobiliare

- pagamento unica soluzione (art. 3 – B. 2 a)

Euro 219.960,00 x 0,75 = **E. 164.970,00** per alloggio **E. 9.165,00**

- pagamento dilazionato (art. 3 – B. 2b)

E. 219.960,00 per alloggio **E.12.220,00**
tre quote da **(E. 4.073,33)**

COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 27

in data 19/05/08 del C.C.



IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Mario Moschetti

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mario Moschetti".

Criteria per la trasformazione del diritto di superficie in cessione in proprietà per gli interventi di edilizia economica popolare

**Legge 23 dicembre 1998 n° 448
e successive modificazioni ed integrazioni**

Art. 1 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

I proprietari di edifici insistenti su terreni concessi in diritto di superficie all'interno di Piani di Zona per l'edilizia economico e popolare possono richiedere in forma singola o come condominio la trasformazione del regime concessorio del suolo per acquisirne la proprietà.

Art. 2- DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Il prezzo di trasformazione viene calcolato in conformità al dettato della legge 23 dicembre 1998 n° 448 e successive modificazioni ed integrazioni e precisamente:

$$Pt = 0,6 Vm/2 - Ppr$$

dove :

Pt è il prezzo di trasformazione

Vm è il valore di mercato attuale dell'area assunto con riferimento ai valori stabiliti per le aree edificabili ai fini ICI

Ppr è il valore corrisposto per la concessione del diritto di superficie al netto di ogni altro onere, rivalutato attraverso l'indice ISTAT.

Il coefficiente 0,6 rappresenta la riduzione del 40% prevista dalla succitata legge 448/98

La rivalutazione ISTAT sarà calcolata attraverso la variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra il mese in cui verrà formalizzato l'atto amministrativo di trasformazione e quello dell'atto di convenzione in cui è stato fissato il corrispettivo per il diritto di superficie del terreno concesso.

Art. 3 - DEFINIZIONE IMPORTI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo determinato secondo le modalità stabilite nell'articolo precedente diviene **"corrispettivo di trasformazione"** per ogni singolo intervento in base alle seguenti modalità:

A) riduzione del prezzo in relazione al periodo di concessione sino alla scadenza convenzionale

$$Cfr = 1 - (100 - N) \times 0,2/100$$

Dove: Cfr= coefficiente di riduzione

N= numero d'anni di concessione restanti

B) - 1) trasformazione per l'intero immobile

a) riduzione del prezzo al 70% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.

b) riduzione del prezzo all'80% di quello determinato all'art. 2 con pagamento dilazionato in tre rate di eguale importo con scadenza annuale.

- 2) trasformazione per singole unità immobiliari in ragione delle competenti quote millesimali
 - a) riduzione al 75% di quello determinato all'art. 2 con pagamento in una unica soluzione al momento della stipula dell'atto di trasformazione.
 - b) riduzione del prezzo all'85% di quello determinato all'art. 2 con pagamento dilazionato in tre rate di eguale importo con scadenza annuale.

In entrambi i casi B1b) – B2b) i richiedenti potranno optare per la stipula dell'atto notarile di trasformazione dopo il pagamento della terza rata del corrispettivo.

In caso di dilazione di pagamento, prima della stipula dell'atto notarile, il richiedente dovrà presentare idonea fideiussione, bancaria o assicurativa, per l'intero corrispettivo di trasformazione, valida fino a trenta giorni dopo la scadenza dell'ultima rata. La fideiussione sarà restituita dopo il pagamento totale del corrispettivo.

Art. 4 - PROCEDURE PER ADDIVENIRE ALL'ATTO DI TRASFORMAZIONE

Il competente Servizio Comunale, recuperati dai richiedenti i necessari documenti tecnico/amministrativi, predisporrà la bozza di convenzione per la trasformazione del regime del suolo sulla base delle modalità prescelte e nel rispetto dei criteri innanzi riportati.

La bozza di convenzione, sottoscritta dai Richiedenti (Singoli, Amministratore del Condominio con delega formale di tutti i Proprietari, Presidente o Legale Rappresentante per Cooperative a proprietà indivisa), verrà approvata con Determinazione Dirigenziale e trasmessa per le conseguenti incombenze al fine di pervenire alla stipula dell'Atto di trasformazione.

Detto Atto, sarà stipulato entro 60 gg. dalla esecutività del Provvedimento Dirigenziale, da Notaio di fiducia del Richiedente. In caso di scelta per il pagamento rateale del corrispettivo senza fideiussione tale termine di 60 gg. è ridotto a 30 gg. dal versamento dell'ultima rata.

Ogni onere tecnico/amministrativo o di altro genere correlato alla stipula dell'Atto sarà a carico del Richiedente medesimo.

Il Presidente
dott. Emanuele Mauri



Il Segretario Generale
dott. Mario Moschetti



Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

- è pubblicata oggi, in base all'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000, all'Albo Pretorio e vi resterà affissa per 15 giorni consecutivi;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n. 267/2000;
- è stata comunicata al Prefetto in quanto trattasi di deliberazione di cui all'art. 135 del T.U.E.L. 267/2000;

Lecco, 28 MAG. 2008



IL SEGRETARIO GENERALE



- è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. n. 267/2000;

Lecco,

IL SEGRETARIO GENERALE
