



## **COMUNE DI VERBANIA**

PROVINCIA DEL V.C.O

### **Verbale di Deliberazione del Commissario Straordinario** (assunta con i poteri della Giunta Comunale)

**Oggetto: RICHIESTA ESTINZIONE VINCOLI, AI SENSI DEL COMMA 49 BIS ART. 31 LEGGE N. 448/98, RELATIVI ALLA CONVENZIONE EX ART.35 L.865/1971, COMUNE DI VERBANIA - CO.NO.CO: PEEP IN LOCALITA' S. ANNA, CONDOMINIO RODODENDRO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno **duemilaquattordici**, addì **dieci** del mese di **Aprile** alle ore **09:30** nella Residenza Municipale.

#### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Dott. Michele Mazza, in virtù dei poteri conferitigli con decreto del Presidente della Repubblica del 27 maggio 2013;

Assunti i poteri della

Giunta Comunale

Ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 s.m.i., provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto

Assiste alla seduta il Segretario del Comune ZANETTA CORRADO

**OGGETTO: RICHIESTA ESTINZIONE VINCOLI, AI SENSI DEL COMMA 49 BIS ART. 31 LEGGE N. 448/98, RELATIVI ALLA CONVENZIONE EX ART.35 L.865/1971, COMUNE DI VERBANIA - CO.NO.CO: PEEP IN LOCALITA' S. ANNA, CONDOMINIO RODODENDRO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

Su proposta del Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali

Premesso:

- che l'art. 5 della legge 12 luglio 2011 n. 106 con l'introduzione all'art. 31 del comma 49 bis ha integrato la legge 448/98, consente la rimozione 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, e s.m.i. , per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 risultante dall'applicazione del comma 48 della legge 448/98;
- che il comma 16-undecies dell'art. 29 della legge 24 febbraio 2012 n. 14 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011 n. 216: "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative" (*milleproroghe*), prevede che siano i singoli comuni a determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 73 del 25 giugno 2012 ha definito le condizioni per la rimozione dei vincoli, in applicazione dell'art. 31 comma 49 bis sopra citato, subordinando la rimozione dei vincoli ai seguenti presupposti:
  - che sia presentata apposita richiesta dal singolo proprietario;
  - che sia decorso il termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
  - che sia determinata la percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della legge 448/98, secondo la valutazione del Comune;
  - che sia sottoscritta apposita convenzione, registrata e trascritta, tra il privato richiedente ed il Comune di Verbania, previa approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;

Preso atto che il Sig. Antonio Torsiello, nato a Bisaccia (AV) il 03.11.1925, C.F. TRS NTN 25S03A881J, in data 18.3.2014, prot. n. 10813, ha presentato istanza per l'estinzione dei vincoli di cui al comma 49 bis dell'art.31 della L.448/98 e s.m.i., delle unità immobiliari censite al C.F. al FG 41 mapp. 100 sub 6 e 100 sub 21, di sua proprietà, presentando la documentazione richiesta da cui si evince:

- che in data 03.10.1997 è stata sottoscritta convenzione tra il Comune di Verbania e il Consorzio Novarese Costruttori s.r.l. - CO.NO.CO.- con sede in Novara, con atto a rogito Dott. Raffaele Lanteri, notaio in Verbania, Repertorio n. 273738, Raccolta n. 39491, trascritto in Verbania il 14.10.1997 ai nn. 9534/7485;
- che in data 05.11.1999, con atto autenticato dal notaio Fabio Diaferia di Novara, n. 13607 di Repertorio, registrato a Novara il 18.11.1999 al n. 569 serie 2^, trascritto a Verbania il 17.11.1999 ai nn. 12825/9016, la soc. CO.NO.CO ha venduto a Cugola Remo , nato a Ostiglio il 17.06.1929 ed a Sala Tina, nata a Serravalle il 03.06.1932, l'immobile censito in C.F. al FG 41 mappale 100 sub 6 e mappale 100 sub 21;
- che in data 07.04.2005, con atto a rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania, Repertorio n. 13169/8098, registrato a Verbania l'11.04.2005, n 1092 serie 1^, trascritto a Verbania il 12.04.2005, ai nn 5426/3177, i signori Cugola Remo e Sala Tina hanno venduto al signor Torsiello Antonio la piena proprietà delle unità immobiliari sopra indicate.

Visto quanto stabilito dal Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali relativamente alla quantificazione dell'importo dovuto per l'estinzione dei vincoli, pari ad Euro 6.189,18 ed il relativo schema di convenzione, entrambi allegati alla presente deliberazione;

Acquisito il parere favorevole, allegato al presente provvedimento, del Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del procedimento Dott.ssa Cristina Vesevo che ha proposto il presente provvedimento nonché il parere di legittimità del Segretario Comunale, come previsto dell'art. 34 comma 5 dello Statuto Comunale, ai sensi dall'articolo 97 comma 4 lett. d) del D.lgs. del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Presidente della Repubblica del 27.5.2013;

assunti i poteri spettanti alla Giunta Comunale, approva la seguente proposta:

- di procedere, per le ragioni descritte in premessa all'estinzione dei vincoli di cui al comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/98, relativamente alla unita immobiliari censite al C.F.del Comune di Verbania, al FG 41 map. 100 sub 6 e map 100 sub 21, site nell'area PEEP di S.Anna– Condominio “ RODODENDRO” in Via S. Bernardino, n. 31/B – angola Via Portaccia n. 1, di proprietà del Sig. Antonio Torsello nato a Bisaccia (AV) il 03.11.1925, C.F. TRS NTN 25S03A881J consistenti in un appartamento ad uso abitazione sito al piano primo ed annessa autorimessa pertinenziale al piano interrato, per un importo pari ad Euro 6.189,18 come stabilito dalla quantificazione redatta Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali allegata al presente provvedimento;

- di precisare altresì che l'estinzione dei vincoli avvenga a condizione che sia mantenuta la destinazione residenziale dell'alloggio;

- di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, sono a carico del richiedente;

- di approvare lo schema di convenzione allegata al presente provvedimento, contenente le clausole contrattuali per l'estinzione dei vincoli, da stipularsi mediante atto pubblico, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti, come già precisato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 25 giugno 2012;

- di dare mandato al Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali di dare corso agli adempimenti necessari e conseguenti alla presente deliberazione, autorizzando, altresì, il Dirigente ad intervenire alla stipulazione dell'atto pubblico di estinzione dei vincoli, ai sensi del comma 49bis dell'art.31 della legge 448/98 conferendogli ogni più ampia facoltà necessaria per apportare le opportune modifiche di carattere tecnico giuridico che si rendessero necessarie al momento della stipulazione, nell'interesse dell'Ente.

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267 del 18 Agosto 2000.

- di dare atto che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 ed il visto di legittimità del Segretario Comunale, come previsto dall'art. 97, comma 4, lettera d) del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267.

## RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI

- **AI SENSI DEL COMMA 49 BIS ART. 31 LEGGE N. 448/98– SIG. TORSIELLO ANTONIO**

In riferimento alla richiesta di rimozione dei vincoli di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 da parte del sig. Torsiello Antonio presentata in data 18/03/2014

Premesso che:

- in data 3 ottobre 1997 è stata sottoscritta convenzione tra il Comune di Verbania e il Consorzio Novarese Costruttori s.r.l. - CO.NO.CO.- con sede in Novara, rep.273738 raccolta 39491 trascritto in Verbania il 14/10/1997 n.9534/7485;
- in data 5.11.1999, con atto autenticato del Notaio Fabio Diaferia di Novara n. 13607 di rep. Reg a Novara il 10.11.99 al n. 569 serie II^, la soc. CO.NO.CO ha venduto a Cugola Remo , nato a Ostiglio il 17.6.29 e Sala Tina, nata a Serravalle il 3.6.32, l'immobile censito in C.F. Al FG 41 mapp. 100 sub 6 e 100 sub 21;
- in data 7.4.2005 , con atto Notaio Petrelli di Verbania n. 13169/8098 di rep. trascritto a Verbania il ai numeri 5426/3177, Registrato a Verbania il 11.04.2005 al n. 1092 Serie 1^ trascritto a Verbania ai n. 5426/3177 i signori Cugola Remo e Sala Tina hanno venduto al signor Torsiello Antonio la piena proprietà dell'immobile sopra citato.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIMOZIONE DEI VINCOLI L.865/1971 come da Deliberazione

#### Consiglio Comunale del 25/06/2012 n.73:

Il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento dell'area in oggetto, relativa all'alloggio di proprietà del sig. Torsiello Antonio viene determinato secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.73 del 25 giugno 2012, secondo i disposti dell'art.31, comma 48 e 49bis della Legge 23.12.1998 n.448 nello specifico:

- Valore alloggio alla data dell'acquisto ( scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Gaetano Petrelli di Verbania, in data 07/04/2005 repertorio n.13169/8098 registrato a Verbania il 11.04.2005 al n. 1092 Serie1^, e trascritto a Verbania il 12.4.2005 al n. 542/3177;

Euro 112.973,00

**-Valore dell'alloggio rivalutato secondo gli indici ISTAT al marzo 2014 pari a Euro 133.130,49 =**

**Valore alloggio di mercato indicato nella nota del 18.03.2014 Euro 180.000,00.=**

**Differenza tra valore dell'alloggio così come definito in fase di vendita**

**ed il prezzo di prima cessione rivalutato ISTAT Euro 46.869,51**

Calcolo percentuale da applicare :

**anno di riferimento novembre 1999+ 5 anni dalla data di primo trasferimento = novembre 2004**

**Scadenza Convenzione originaria anno 03.10.2017 (1997+20anni )**

**Percentuale da applicare alla data della richiesta di “rimozione dei vincoli L.865/1971”; posto che la delibera di CC n. 73 del 25.6.2012 ha stabilito la percentuale nella misura del 23% che si azzerava all'ultimo anno, interpolata su base mensile a partire dal 5° anno successivo alla prima cessione :**

**mesi 155– totale periodo**

**mesi 111 – periodo trascorso**

valore percentuale da applicare = **6,53%**

- **Valore da corrispondere calcolato in base all'incremento del valore degli alloggi paria a :**

Euro 46.869,51 x 6,53 %= **Euro 3.060,58**

Calcolo costo di costruzione da corrispondere

**DETERMINAZIONE CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 16**

**EDIFICI AD USO RESIDENZIALE (nuova costruzione):**

TABELLA 1 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)						
Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)	
≤ 95	9	611,34	0	0	0	
> 95 → 110				5		
> 110 → 130				15		
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		611,34			SOMMA →	I1 0

TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)			TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)			
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% Incremento	
(7)	(8)		(9)	(10)	(11)	
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	27,21		≤ 50	◆	0	
b Autorimesse V singole □ collettive	405,25		> 50 → 75	◆	10	
c Androni d'ingresso e porticati liberi			> 75 → 100	V	20	
d Logge e balconi	132,09		> 100	◆	30	
	Snr 564,55		Snr/Su x 100 = 92,35%			I2 20,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI			TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)			
Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)	Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento	
(17)	(18)	(19)	(12)	(13)	(14)	
1	Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	611.34	0	♦	0
2	Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	564.55	1	v	10
3	60% Snr	Superficie raggugliata	338.73	2	♦	20
4 = 1 + 3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	950.07	3	♦	30
				4	♦	40
				5	♦	50
						I3 10
						↓
SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI					Totale incrementi $i = i1 + i2 + i3$	130,00
Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)			Classe edificio	% Maggiorazione
(20)	(21)	(22)			(15)	(16)
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	156.63		30,00	25
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori				
3	60% Sa	Superficie raggugliata				
4 = 1 + 3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	156.63			

**A** – Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata €/mq **393,65**

**B** – Costo a mq. di costruzione maggiorato (A + % maggiorazione) €/mq. **492,06**

**C** - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x **B** €**544.562,80**

Costo di costruzione dell'edificio x aliquota = Contributo
<b>€544.562,80 x 5,94 % = € 32.347,03.=</b>

**- Importo del costo di costruzione da corrispondere in base alla quota millesimale di proprietà:**

Millesimi di proprietà 96,720/1000

**€32.347,03 x 96,720/1000= Euro 3.128,60**

**\*VALORE DI RIMOZIONE DEI VINCOLI L.865/1971 come da Deliberazione Consiglio Comunale del 25/06/2012 n.73**

**Totale da corrispondere: Euro 3.060,58+ Euro 3.128,60 =Euro 6.189,179**

Verbania, 7 aprile 2014

Il Dirigente

arch. Vittorio Brignardello



**SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART.31, COMMA 49bis DELLA LEGGE  
23.12.1998 N.448 RELATIVA ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI IN FAVORE DEL SIG.  
TORSIELLO ANTONIO**

(da stipularsi mediante atto pubblico)

**PREMESSO:**

che il Comune di Verbania intende riconoscere la possibilità di sopprimere i limiti di godimento previsti nelle convenzioni di cui alla legge 865/1971, stipulate ante legge 179/1992, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei rispettivi proprietari, in cambio di un corrispettivo, secondo i disposti di cui all'art. 31, comma 48, della legge n.448;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 25 giugno 2012 sono state approvate le modalità di rimozione dei vincoli di cui alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della L.865/1971 e le modalità di calcolo per la definizione del corrispettivo da versare al Comune per procedere alla soppressione dei vincoli gravanti sul diritto di proprietà;

che il Sig. Antonio Torsiello, nato a Bisaccia (AV) il 03.11.1925, C.F. TRS NTN 25S03A881J ha presentato in data 18.3.2014, prot. N. 10813, istanza per l'estinzione dei vincoli di cui al comma 49 bis dell'art.31 della L.448/98 e s.m.i., delle unità immobiliari censite al C.F. al FG 41 mapp. 100 sub 6 e 100 sub 21, presentando la documentazione richiesta da cui si evince:

- che in data 03.10.1997 è stata sottoscritta convenzione tra il Comune di Verbania e il Consorzio Novarese Costruttori s.r.l. - CO.NO.CO.- con sede in Novara, con atto a rogito Dott. Raffaele Lanteri, notaio in Verbania, Repertorio n. 273738, Raccolta n. 39491, trascritto in Verbania il 14.10.1997 ai nn. 9534/7485;

- che in data 05.11.1999, con atto autenticato dal notaio Fabio Diaferia di Novara, n. 13607 di Repertorio, registrato a Novara il 18.11.1999 al n. 569 serie 2^, trascritto a Verbania il 17.11.1999 ai nn. 12825/9016, la soc. CO.NO.CO ha venduto a Cugola Remo , nato a Ostiglio il 17.06.1929 ed a Sala Tina, nata a Serravalle il 03.06.1932, l'immobile censito in C.F. al FG 41 mappale 100 sub 6 e mappale 100 sub 21;

- che in data 07.04.2005, con atto a rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania, Repertorio n. 13169/8098, registrato a Verbania l'11.04.2005, n 1092 serie 1^, trascritto a Verbania il 12.04.2005, ai nn 5426/3177, i signori Cugola Remo e Sala Tina hanno venduto al signor Torsiello Antonio la piena proprietà delle unità immobiliari sopra indicate.

Premesso quanto sopra, si conviene e si stipula quanto segue:

#### ARTICOLO - 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 49 bis della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, con la presente convenzione, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 25/06/2012 e la deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri della Giunta Comunale n.... del ..... il Comune di Verbania, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché alla rimozione di ogni altro vincolo previsto e/o richiamato in detta convenzione originaria stipulata con il Consorzio Novarese Costruttori s.r.l. - CO.NO.CO.- con sede in Novara, in data 03.10.1997, con atto a rogito Dott. Raffaele Lanteri, notaio in Verbania, Rep n. 273738, trascritto in Verbania il 14/10/1997 ai n.9534/7485, in favore del Sig. Antonio Torsiello, relativamente alla proprietà - pervenuta in data 07.04.2005, con atto a rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania, Repertorio n. 13169/8098, registrato a Verbania l'11.04.2005, n 1092 serie 1^, trascritto a Verbania il 12.04.2005, ai nn 5426/3177 - delle unità immobiliari site nell'area PEEP di S.Anna – “CONDOMINO RODODENDRO” in Via S. Bernardino, n. 31/B – angola Via Portaccia n. 1, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Verbania:

FG 41 mapale 100 sub 6: appartamento ad uso abitazione sito al piano primo

FG 41 mappale 100 sub 21: autorimessa al piano interrato

L'unità abitativa oggetto della presente convenzione dovrà tuttavia mantenere la specifica destinazione residenziale a funzione abitativa.

#### ARTICOLO - 2

Il corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di ogni altro vincolo, di cui all'articolo 1, quale stabilito nella succitata deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri della Giunta Comunale n. .... in data ..... ammonta ad Euro

6.189,18 che il signor Antonio Torsiello dichiara di aver corrisposto al Comune di Verbania, a mezzo di:

(MODALITÀ' DI PAGAMENTO)

Il Comune di Verbania, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor Antonio Torsiello al quale rilascia ampia e finale quietanza liberatoria.

ARTICOLO - 3

Stante quanto sopra, la proprietà delle unità immobiliare descritta nella superiore premessa, di cui è titolare il signor Antonio Torsiello potrà essere liberamente alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque senza dover corrispondere ulteriori somme di denaro al Comune di Verbania, nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO - 4

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi per tutte le conseguente utili ed onerose

**Letto approvato e sottoscritto**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
f.to MAZZA MICHELE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
**(art. 124 D.Lgs. 18.8.2000, n. 267)**

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale, per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi, dal .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

Addi .....

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ZANETTA CORRADO

Lì, .....

---

**Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA**

CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il ..... decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 comma 3° D.Lgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

Addi .....

---

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO