



COMUNE di CONCOREZZO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 DEL 28/10/2021

OGGETTO: MODIFICAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI RELATIVO ALL'ANNO 2021 PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA, IN CONCOREZZO, VIA EUROPA / VIA ALDO MORO

Il giorno 28/10/2021, alle ore 20:45, nella Sala consiliare presso il Municipio, convocato in seduta Pubblica ed in prima convocazione – con avviso scritto dal Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a norma di legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata come da regolamento.

Assume la presidenza **IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**, Riccardo Borgonovo. Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE**, Dott.ssa Sabina Maria Ricapito.

Sono presenti i Signori: MAZZIERI RICCARDO, MAGNI PAOLO WALTER, BORGONOVO GABRIELE, PILATI SILVIA, Assessori Esterni

Dei Signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune risultano:

NOMINATIVO	P	A	NOMINATIVO	P	A
CAPITANIO MAURO	X		DEVIZZI IVANO LUIGI	X	
BORGONOVO RICCARDO MARIO	X		BRAMATI ANTONIO	X	
MANDELLI ANTONIO	X		BOSSI CLAUDIO	X	
SIPIONE EMILIA	X		ADAMI GIORGIO	X	
MUSETTA DANIELA	X		FACCIUTO FRANCESCO		X
GHEZZI FABIO	X		MOTTA VALERIA		X
CAVENAGHI GABRIELE	X		TRUSSARDI CARMEN	X	
TOFFANIN DEBORA	X		COLOMBINI CHIARA MARIA	X	
CAMPISI GIOACCHINO	X				

Membri ASSEGNATI 16 + SINDACO PRESENTI 15

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Assessore al Bilancio - Introduce l'argomento illustrando il contenuto dello schema di deliberazione agli atti.

Seguono interventi come dal verbale integrale a parte. In particolare il consigliere Claudio Bossi richiama gli interventi relativi al punto precedente relativo all'aggiornamento del piano dei servizi.

Presidente del Consiglio comunale - Esaurite le richieste di interventi, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione la proposta, così come illustrata in precedenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto che con la propria deliberazione n. 49 del 31 maggio 2021, si provvedeva, tra l'altro a procedere all'alienazione del compendio immobiliare costituente l'Ex Oratorio Femminile, identificato al catasto NCEU di Concorezzo al foglio di mappa n. 18, particella 103 sub. 704 graffato al mappale 105 sub. 701 e al mappale 100, via Libertà nn. 48-54-56, piani T-1-S1, così come meglio individuato nella perizia di stima di cui all'allegato A) alla citata deliberazione n. 49/2021, stabilendo che tale operazione costituisce il piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2021 e aggiornando, in tal senso, la relativa Sezione operativa del documento unico di programmazione 2021-2023, approvato con la deliberazione n.70 del 15 dicembre 2020;

Considerato che questo Comune ha intenzione di porre in essere quanto di seguito descritto:

- mediante un avviso pubblico di manifestazione di interesse si provvederà a selezionare domande atte a manifestare un interesse per la concessione in diritto di superficie dell'area sita in Concorezzo, Via Aldo Moro / Via Europa, identificata al catasto terreni NCT del Comune di Concorezzo al foglio 34, particella 199, di 4.649 mq;
- l'area è attualmente utilizzata per lo più a prato, con una zona verde e con un'area riservata a sgambamento cani;
- il Comune intende destinare tale area, mediante la predetta concessione del diritto di superficie, a sede operativa di attività legate al terzo settore nell'ambito dei servizi sociali, socio-assistenziali e sanitari. intendendosi per soggetti del terzo settore quelli indicati all'art. 4 del D. Lgs. n. 117/2017;
- per l'assegnazione del diritto di superficie sull'area in argomento, saranno invitati a manifestare la loro disponibilità i soggetti del terzo settore, in forma singola o associata (stabile o di raggruppamento temporaneo), e operanti senza finalità di lucro, e che intendano collocare o ridislocare l'ubicazione della loro attuale sede, anche se attualmente posta al di fuori del territorio comunale;
- la concessione del diritto di superficie sull'area avrà decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione e avrà la durata di venti anni, rinnovabili per pari tempo: il diritto di superficie si intenderà esteso all'eventuale utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune;
- l'area sarà concessa nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova attualmente e di cui i soggetti partecipanti all'avviso avranno preso preventiva visione e conoscenza;
- l'assegnatario dovrà eseguire la costruzione della propria sede operativa in conformità al progetto che verrà approvato dall'Amministrazione comunale: la struttura da realizzare è sottoposta a rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle norme di PGT e di regolamento edilizio all'epoca vigenti;
- l'assegnatario si dovrà impegnare a mantenere, per l'intera durata del diritto di superficie, la destinazione dell'edificio a propria sede operativa: il cambio di destinazione non esplicitamente autorizzato dal Comune comporterà l'estinzione del diritto di superficie;

- in caso di vendita del terreno da parte del Comune di Concorezzo, sarà riconosciuto all'assegnatario il diritto di prelazione, a parità di condizioni, tenendo conto del valore della sola area;
- il valore attuale della concessione del diritto di superficie dell'area per venti anni è pari a € 217.262,02, così come indicato nella perizia di stima allegata sotto la lettera A) al presente provvedimento, redatta in via definitiva il 21 ottobre 2021 dal geom. Vittorio Cerizza di Brugherio (trasmessa lo stesso 21 ottobre 2021 con prot. n. 23000/2021);
- per la redazione della predetta perizia di stima il Responsabile del Settore Servizi sul Territorio ha provveduto a incaricare il geom. Cerizza in esecuzione della propria determinazione n. 284 del 21 maggio 2021;
- l'ammontare del corrispettivo annuo per la concessione del diritto di superficie dell'area sarà pari a € 17.433,75, per venti anni, calcolato ipotizzando un rendimento lordo del 5,00%, ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive inflazionistiche e con il rischio intrinseco dell'operazione in discorso;
- a fronte della costituzione del diritto di superficie, in un'ottica di sussidiarietà e collaborazione, quale controprestazione alla concessione del diritto di superficie, il Comune di Concorezzo e l'ente assegnatario sottoscriveranno una specifica convenzione con la quale l'assegnatario si impegnerà a svolgere a favore del Comune i servizi di:
 - accompagnamento sociale di minori e persone, con problemi fisici e/o psichici e/o sociali allo scopo di permetterne l'accesso a strutture o servizi socio-sanitari: gli accompagnamenti per loro natura saranno personalizzati e articolati secondo quanto stabilito dal competente Servizio Sociale comunale;
 - assistenza durante le manifestazioni organizzate sul territorio mediante la presenza di un'autoambulanza per prestare soccorso in caso di infortuni o malori alle persone che partecipano alle iniziative organizzate;
 - corsi di primo soccorso destinati ai soggetti che verranno individuati dall'Amministrazione comunale;
 - controllo, con cadenza bimestrale, delle funzionalità ed integrità dei defibrillatori presenti sul territorio;
- la disponibilità di tali servizi, da parte dell'assegnatario, deve essere immediata e in nessun modo subordinata alla costruzione della propria sede operativa sull'area assegnata in diritto di superficie;
- la realizzazione della sede operativa dell'assegnatario del diritto di superficie non è, pertanto, preordinata in modo funzionale all'approntamento dei servizi resi al Comune di Concorezzo;

Considerato, inoltre, che:

- i sopradescritti interessi e finalità, oltre a garantire il rispetto del principio di redditività del cespite oggetto dell'attribuzione, assicurano un'adeguata considerazione dell'interesse alla conservazione e alla corretta gestione del patrimonio pubblico;
- con riferimento alle modalità con le quali sarà svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione, rileva l'assenza di scopo di lucro dell'attività svolta dal soggetto beneficiario del vantaggio economico;
- con la disciplina prevista dalla convenzione allegata sotto la lettera B), per quanto concerne le modalità gestionali dell'area concessa che dovrà realizzare il beneficiario della stessa, si tiene conto dell'obbligo di garantire una conduzione economica del bene pubblico, in modo da assicurarne in ogni caso la produttività e la destinazione ad attività e servizi di interesse pubblico e generale per la collettività, durante il periodo di durata dell'assegnazione in diritto di superficie;
- la citata convenzione contiene un regime dettagliato delle rispettive obbligazioni, alla luce dei principi di massima valorizzazione del bene, per lo svolgimento di attività e di servizi di interesse pubblico e generale per la collettività, e di trasparenza;

Dato atto che:

- la legislazione italiana, in materia di finanza pubblica, ormai da tempo attribuisce alla gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali un ruolo strategico, sia per la gestione corrente che per quella degli investimenti;
- il comma 1 dell’art. 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008 dispone che *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascuno di essi, con delibera dell’organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell’economia e delle finanze Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio”*;
- l’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni determina le destinazioni d’uso urbanistiche degli immobili; le Regioni disciplinano l’eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell’art. 25 della legge n.47/1985, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;
- l’elenco, da pubblicare mediante le forme previste per gli Enti Locali, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall’art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto;
- contro l’iscrizione del bene nel succitato elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell’art. 3-bis del decreto legge n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell’elenco approvato con il presente provvedimento;
- è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell’art. 4 e seguenti del decreto legge n. 351/2001;
- Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell’interesse pubblico e mediante l’utilizzo di strumenti competitivi;

Dato atto che la Regione Lombardia ha introdotto, con l’art. 21 della L.R. n. 7/2012, l’art. 95-bis alla L.R. n. 12/2005, per la disciplina dei profili urbanistici connessi all’approvazione ad opera dei Comuni del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari, stabilendo che:

- per gli immobili per i quali sono indicate destinazioni d’uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d’uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;

– le varianti urbanistiche che determinano l’uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

Atteso che il piano delle valorizzazioni e delle alienazioni è uno strumento di riordino e gestione del patrimonio immobiliare che consente di razionalizzare l’azione amministrativa dell’Ente mediante il reperimento di risorse integrative rispetto alle consuete forme di finanziamento, e permette di definire in maniera mirata il contenuto degli obiettivi da attuare, in connessione con le previsioni di bilancio per gli esercizi dal 2021 al 2023;

Accertata, relativamente alla predetta area, la sussistenza del requisito della non strumentalità dello stesso all’esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune;

Ritenuto di procedere ad autorizzare la costituzione, ai sensi degli artt. 952 e ss. del Codice Civile, del diritto di superficie, da esercitarsi sopra il suolo sull’intera area dei terreni in Concorezzo, Via Aldo Moro / Via Europa, così come meglio individuata nella perizia di stima di cui all’allegato A) alla presente deliberazione (parte integrante e sostanziale) e al foglio 34, particella 199, del catasto terreni NCT del Comune di Concorezzo, della superficie di 4.649 mq, con la modificazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all’annualità 2021, approvato con la propria deliberazione n. 49 del 31 maggio 2021, e aggiornando, in tal senso, la relativa Sezione operativa del documento unico di programmazione 2021–2023, approvato con la deliberazione n.70 del 15 dicembre 2020, stabilendo quanto segue:

- la predetta costituzione del diritto di superficie sarà effettuata alle condizioni risultanti dallo schema di convenzione, che si approva e si allega della presente deliberazione sotto la lettera B);
- il valore della suddetta area è quello indicato nella perizia di stima asseverata, allegata sotto la lettera A) al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, redatta in via definitiva il 21 ottobre 2021 dal geom. Vittorio Cerizza di Brugherio, su incarico del Responsabile del Settore Servizi sul Territorio in esecuzione della propria determinazione n. 284 del 21 maggio 2021;
- l’ammontare del corrispettivo annuo per la concessione del diritto di superficie è dell’area sarà pari a € 17.433,75, calcolato ipotizzando un rendimento lordo del 5,00%, ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive sia inflazionistiche e con il rischio intrinseco dell’operazione in discorso;
- l’assegnazione avrà luogo previo avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte di manifestazione di interesse;

Atteso che, per quanto riguarda i proventi della costituzione del diritto di superficie sulla suddetta area:

- per il comma 443 dell’art. 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 i proventi da alienazioni di beni patrimoniali disponibili possono essere destinati esclusivamente alla copertura di spese di investimento, ovvero, in assenza di esse, o per la parte eccedente, per la riduzione del debito;
- la quota pari al 10% dei proventi della vendita del patrimonio immobiliare dell’ente rimane accantonata per essere destinata all’estinzione anticipata di mutui, ai sensi dell’articolo 56-bis, comma 11, del decreto legge n. 69/2013 (legge n. 98/2013);

Dato atto che la presente modificazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni relativo all’anno 2021 non comporta variante allo strumento urbanistico generale;

Dato atto che, per l’adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell’ambito dell’istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne;

Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nulla osta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne;

Dato atto che non occorre dare informazione del presente provvedimento ad altri soggetti interni e/o esterni all'Ente;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze:

- del Settore Servizi sul Territorio per quanto attiene alla valutazione degli immobili da cedere in diritto di superficie;
- del Settore Finanze e Contabilità per la gestione amministrativa, contabile e fiscale della cessione del diritto di superficie;
- del Settore Servizi Sociali per quanto attiene all'acquisizione dei servizi socio assistenziali in controprestazione del diritto di superficie;

Visto l'art. 58 del decreto legge n. 122/2008, convertito con legge n. 133/2008;

Vista la L.R. n. 12/2005 e, in particolare, l'art. 95-bis avente ad oggetto *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*;

Visto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere favorevole, allegato al presente provvedimento sotto la lettera C), quale parte integrante e sostanziale, dell'Organo di revisione economico finanziaria, di cui all'art. 239 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti, espressi in forma palese:

presenti:	n.	15
astenuti:	n.	--
votanti:	n.	15
<i>favorevoli:</i>	<i>n.</i>	<i>13</i>
<i>contrari:</i>	<i>n.</i>	<i>2</i> (Claudio Bossi e Giorgio Adami)

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio comunale;

DELIBERA

- 1) Di stabilire che il preambolo alla presente deliberazione costituisce parte integrante e sostanziale della stessa, con particolare riferimento ai rilevanti e complessivi interessi pubblici delle operazioni di seguito riguardate;
- 2) Di autorizzare la costituzione, ai sensi degli artt. 952 e ss. del Codice Civile, del diritto di superficie, da esercitarsi sopra il suolo sull'intera area dei terreni in Concorezzo, Via Aldo Moro / Via Europa, così come meglio individuata nella perizia di stima di cui all'allegato A) alla presente deliberazione (parte integrante e sostanziale) e al foglio 34, particella 199, del catasto terreni NCT del Comune di

Concorezzo, della superficie di 4.649 mq, stabilendo che tale operazione costituisce modificazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2021, approvato con la propria deliberazione n. 49 del 31 maggio 2021, e aggiornando, in tal senso, la relativa Sezione operativa del documento unico di programmazione 2021-2023, approvato con la deliberazione n.70 del 15 dicembre 2020;

3) Di stabilire che la predetta costituzione del diritto di superficie sarà effettuata alle condizioni risultanti dallo schema di convenzione, che si approva e si allega quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione sotto la lettera B);

4) Di stabilire, a tal proposito, quanto segue:

- per la predetta area sussiste il requisito della non strumentalità dello stesso all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune ed è parte del patrimonio disponibile del Comune;
- il valore della suddetta area è quello indicato nella perizia di stima asseverata, allegata sotto la lettera A) al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, redatta in via definitiva il 21 ottobre 2021 dal geom. Vittorio Cerizza di Brugherio, su incarico del Responsabile del Settore Servizi sul Territorio in esecuzione della propria determinazione n. 284 del 21 maggio 2021;
- l'ammontare del corrispettivo annuo per la concessione del diritto di superficie è dell'area sarà pari a € 17.433,75, per venti anni, calcolato ipotizzando un rendimento lordo del 5,00%, ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive sia inflazionistiche e con il rischio intrinseco dell'operazione in discorso;
- l'assegnazione avrà luogo previo avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte di manifestazione di interesse;

5) Di dare atto che, per quanto riguarda i proventi della costituzione del diritto di superficie sulla suddetta area:

- per il comma 443 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 i proventi da alienazioni di beni patrimoniali disponibili possono essere destinati esclusivamente alla copertura di spese di investimento, ovvero, in assenza di esse, o per la parte eccedente, per la riduzione del debito;
- la quota pari al 10% dei proventi della vendita del patrimonio immobiliare dell'ente rimane accantonata per essere destinata all'estinzione anticipata di mutui, ai sensi dell'articolo 56-bis, comma 11, del decreto legge n. 69/2013 (legge n. 98/2013);

6) Di dare atto che la presente modificazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2021 non comporta variante allo strumento urbanistico generale;

7) Di stabilire che eventuali integrazioni e/o rettifiche al predetto piano potranno essere apportate ogni qualvolta si rendessero necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, avendo cura di apportare la conseguente variazione ai relativi bilanci ed allegati;

8) Di prevedere che l'attuazione del presente delle valorizzazioni e delle alienazioni possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2021-2023;

9) Di incaricare e autorizzare il Responsabile del Settore Finanze e Contabilità a porre in essere tutti gli atti conseguenti e inerenti alla presente deliberazione compresa la stipula del contratto, in rappresentanza del Comune di Concorezzo, con facoltà di apportare eventuali integrazioni e modifiche di ordine formale, nonché di convenire ad eventuali clausole complementari ed integrative che potessero rendersi necessarie ed opportune in sede di stipula e di procedere, se del caso, alla

migliore e più esatta definizione degli immobili di che trattasi, il tutto senza bisogno di ulteriore approvazione o ratifica.

Successivamente:

Vista l'urgenza di deliberare il presente provvedimento per dare corso agli interventi ivi programmati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti, espressi in forma palese:

presenti:	n.	15	
astenuti:	n.	--	
votanti:	n.	15	
<i>favorevoli:</i>	<i>n.</i>	<i>13</i>	
<i>contrari:</i>	<i>n.</i>	<i>2</i>	(Claudio Bossi e Giorgio Adami)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Riccardo Borgonovo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Sabina Maria Ricapito

geom. Vittorio CERIZZA



COMUNE DI CONCOREZZO

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Piazza della Pace, 2 – 20863 – Concorezzo (MB)

*PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
PER VALUTAZIONE DIRITTO
DI SUPERFICIE DI AREA A SERVIZI*

PROPRIETARIO

COMUNE DI CONCOREZZO

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

AREA A SERVIZI

sita nel Comune di Concorezzo

in Via Europa angolo Via A. Moro

Brugherio, 10/06/2021 - 1° emissione

Brugherio, 21/10/2021 - 1° revisione

Il sottoscritto **Geom. Vittorio Cerizza** c.f. = CRZ VTR 57P05F704I iscritto all'Albo professionale dei geometri della Provincia di Monza e Brianza al n. 452

su incarico del Comune di Concorezzo con sede in Piazza della Pace, 2,

redige la presente relazione tecnico-estimativa per la determinazione del valore del diritto di superficie ventennale dell'area posta in Via Europa all'angolo con la Via Aldo Moro.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Concorezzo è proprietaria di un'area, identificata al catasto terreni al Foglio 34 particelle 168,169, 173 e 174, avente superficie catastale complessiva pari a mq 5.385, pervenuti all'Ente tramite:

a) particelle 168 e 169:

istrumento pubblico (atto pubblico) del 26/09/2007 - Repertorio n.: 1905

Rogante: Segretario comunale Boccella Michele (cessione diritti reali a titolo gratuito)

b) particelle 173 e 174:

istrumento pubblico (atto pubblico) del 15/11/2007 - Repertorio n.: 1897

Rogante: Segretario comunale Boccella Michele (cessione diritti reali a titolo oneroso)

A seguito dell'incarico affidatomi dal Responsabile del Settore Servizi sul Territorio, Arch. Roberto Levati, giusta determinazione n. 284 del 21-05-2021, per la presentazione di una stima per determinare il valore del diritto di superficie ventennale dell'area suddetta, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali e gli Uffici del Territorio, redigo la presente perizia di stima.

AGGIORNAMENTO DEL 21-10-2021

L'aggiornamento della presente perizia di stima consiste:

- 1. nell'inserimento della destinazione urbanistica che assumerà l'area in oggetto, prevista dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente che verrà sottoposta all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale*
- 2. nell'inserimento del frazionamento catastale che individua le aree oggetto di perizia*

PERIZIA DI STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune Comune di Concorezzo (Codice: C952)
 Provincia di Milano

Dati censuari: (le tabelle sotto riportate sono anche allegate per interezza)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	168	-		SEMINATIVO 2	27 85		Euro 14,38	Euro 14,38	FRAZIONAMENTO del 06/03/2014 protocollo n. MI0108556 in atti dal 06/03/2014 presentato il 06/03/2014 (n. 108556.2/2014)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 34 n. 171								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	169	-		SEMINATIVO 2	09 30		Euro 4,80	Euro 4,80	FRAZIONAMENTO del 06/03/2014 protocollo n. MI0108556 in atti dal 06/03/2014 presentato il 06/03/2014 (n. 108556.2/2014)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 34 n. 172								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	173	-		SEMINATIVO 2	06 34		Euro 3,27	Euro 3,27	FRAZIONAMENTO del 17/09/2014 protocollo n. MI0449294 in atti dal 17/09/2014 presentato il 17/09/2014 (n. 449294.1/2014)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di immobile: sr								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	174	-		SEMINATIVO 2	10 36		Euro 5,35	Euro 5,35	FRAZIONAMENTO del 17/09/2014 protocollo n. MI0449294 in atti dal 17/09/2014 presentato il 17/09/2014 (n. 449294.1/2014)
Notifica		Partita								

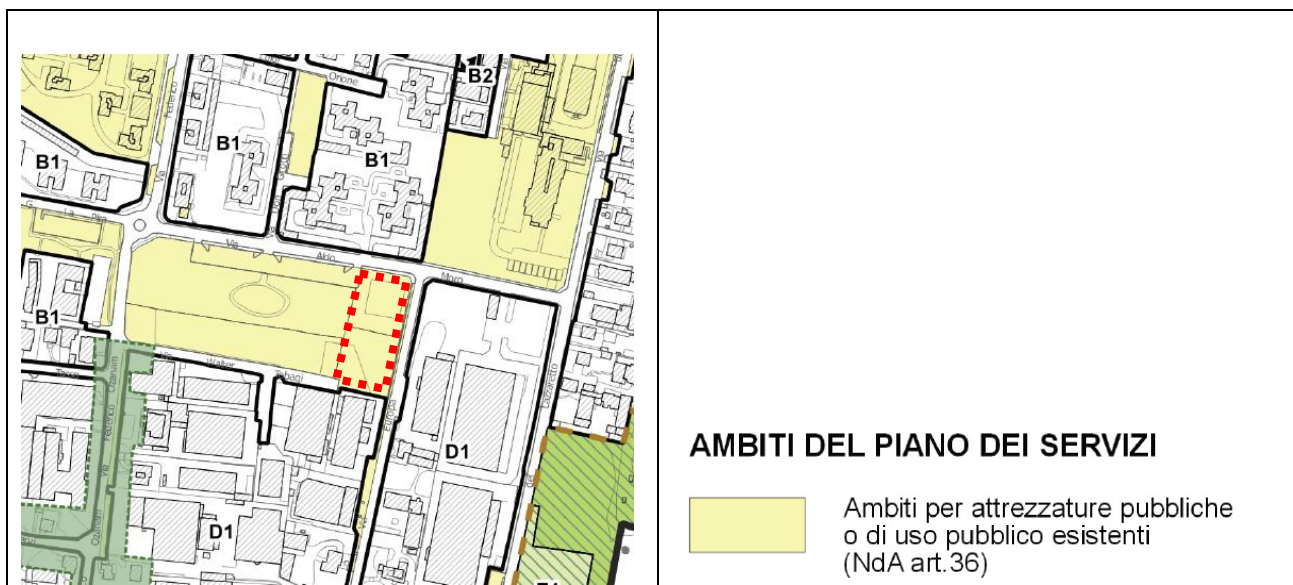
Intestati COMUNE DI CONCOREZZO
 Codice fiscale 03032720157
 Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

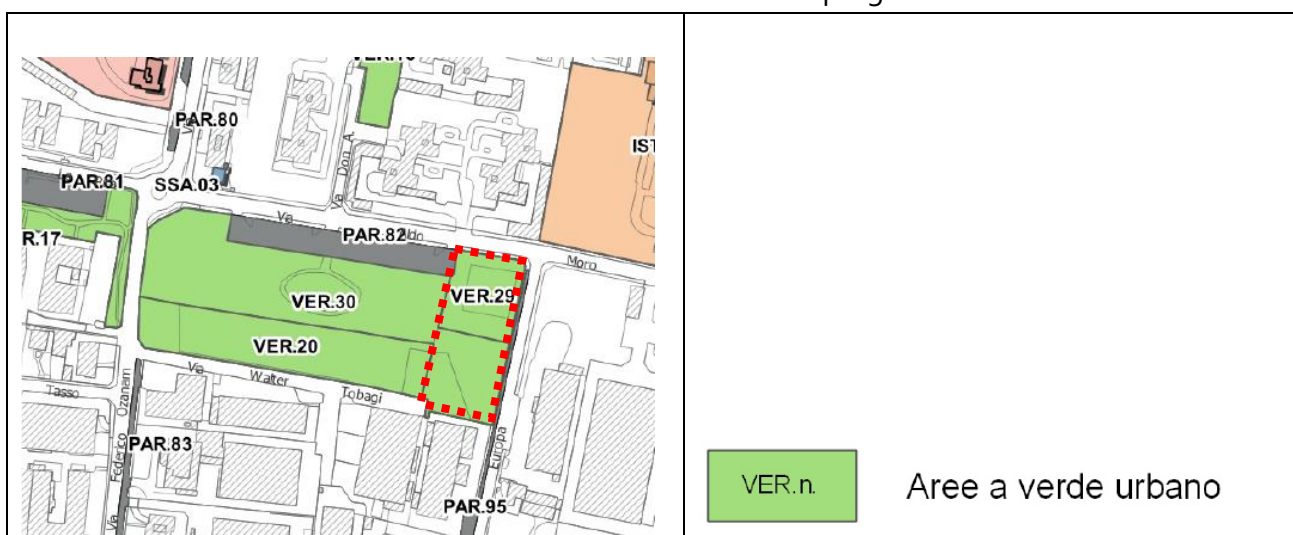
In base al Piano di Governo del Territorio vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto sono le seguenti:

PIANO DELLE REGOLE

Estratto dalla Tav. RT03 – azzonamento dell'intero territorio



Estratto dalla Tav. ST01 – azzonamento dei servizi esistenti e di progetto



L'area oggetto di stima contornata in tratteggio rosso è confermata in zona "ambiti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti" con la specifica di area a verde urbano

AGGIORNAMENTO DEL 21-10-2021

Si inserisce la destinazione urbanistica che assumerà l'area in oggetto, prevista dalla **VARIANTE** del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente che verrà sottoposta all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale

Estratto dalla Tav. ST01 – azionamento dei servizi esistenti e di progetto – sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale



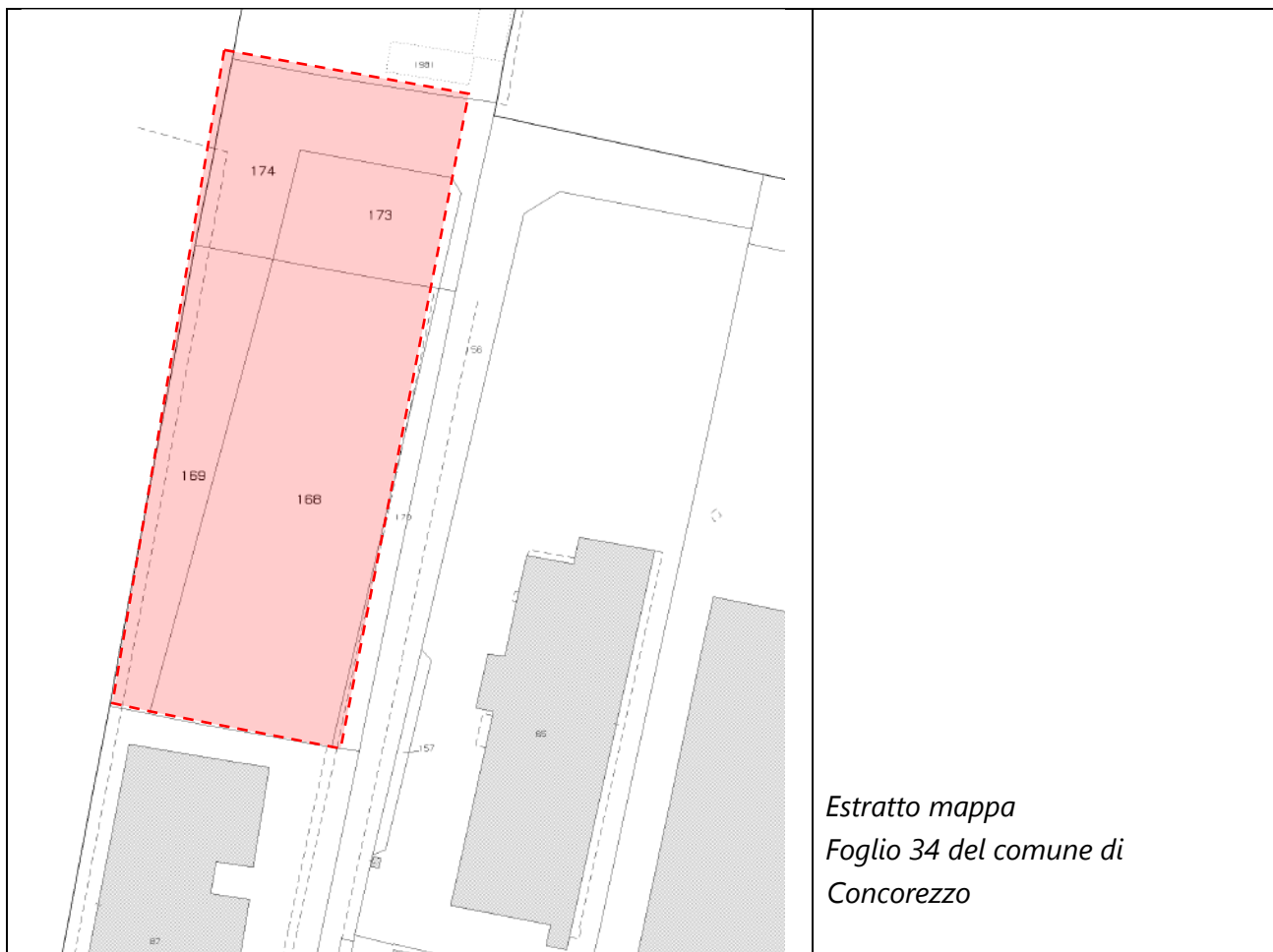
L'area oggetto di stima è identificata con la sigla SSA.10 ed è conformata in "ambiti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti" con la specifica di area "per attrezzature socio – assistenziali"

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di stima è ubicata nella zona periferica sud del territorio del comune di Concorezzo, ha forma regolare ed è delimitata in lato nord dalla Via Aldo Moro e in lato est dalla Via Europa, strade comunali pavimentate e dotate di marciapiede su entrambi i lati e dei comuni servizi e sottoservizi; le suddette strade occupano parte dei mappali sopraccitati.

Attualmente l'area è utilizzata per lo più a prato con una zona in lato sud interessata da arbusti e alberi ad alto fusto; una porzione a nord è adibita a sgambamento cani ed è delimitata da una recinzione in paletti di legno con rete metallica plastificata.

CONFINI E UBICAZIONE



Il lotto sul quale insiste l'immobile individuato in colore rosso nell'estratto mappa catastale confina:
A Nord con il mappale 2 del foglio 34;
A Est con il mappale 56 del foglio 34;
A Sud con il mappale 87 del foglio 34;
A Ovest in senso orario con il foglio 33 mappali 131-130-110-111-200 e 259

CONSISTENZA



Al fine del calcolo della consistenza immobiliare, dalla superficie catastale sono state dedotte le aree occupate dalle strade, è stata quindi considerata ai fini della stima del valore del diritto di superficie ventennale l'area libera con destinazione a servizi.

Le superfici sono state ricavate sulla base alla documentazione fornita dall'amministrazione committente.

Pertanto:

- Superficie catastale complessiva (particelle 168,169, 173 e 174) =mq 5.385,00
- Superficie occupata dalle strade =mq 736,00
- Superficie area libera a servizi oggetto della presente stima =mq 4.649,00

A seguito di frazionamento catastale approvato dall’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano Territorio prot. 2021 / 340501 del 20-10-2021 è stata individuata l’area oggetto della presente perizia, costituita dalla fusione dei seguenti mappali, al netto delle aree a strada pubblica.

- Mappale 168 mq 2.785
- Mappale 169 mq 930
- Mappale 173 mq 634
- Mappale 174 mq 300 esclusa porzione a strada frazionata

Totale mq 4.649

La fusione di detti mappali ha generato un unico mappale individuato con il numero 199.

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare, è stata quindi considerata ai fini della stima del valore del diritto di superficie ventennale l’area libera con destinazione a servizi pari a **mq 4.649,00**

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Preso atto della *proposta* di variante al Piano dei Servizi del PGT vigente, che mantiene la destinazione dell'area oggetto di stima tra gli "ambiti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti" pur mutandone la tipologia di servizi alla quale destinata **da "area a verde urbano" a "attrezzature socio - assistenziali"**, si ritiene corretto il valore delle aree a servizi pari a **€/mq 75,00**, in relazione al fatto che tale valore è univoco per qualsiasi tipologia di area con destinazione a standard, come avvalorato sia dal prezzo unico fissato per le stesse nelle convenzioni di piano attuativo riguardo la loro monetizzazione, sia dal prezzo unico previsto in applicazione per le aree con destinazione a standard nell'attuale "Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria" del Comune di Concorezzo.

Pertanto il valore dell'area oggetto di stima risulta essere:

$$Va = mq \ 4.649,00 \times 75,00 \ \text{€/mq} = \text{€} \ 348.675,00$$

Si ottiene il valore del rendimento della stessa partendo dall'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero:

$$Va = Rn/r$$

Dove:

- Rn = Reddito netto dell'area a capitalizzazione illimitata
- r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 5%

Si ottiene quindi $Rn = \text{€} \ 348.675,00 \ * \ 5\% = \text{€} \ 17.433,75$

STIMA ANALITICA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICE VENTENNALE

Determinato nelle modalità sopra descritte Rn - reddito netto dell'area a capitalizzazione illimitata - si può determinare Vds (20) ovvero il valore del diritto di superficie per un periodo di 20 anni con la seguente formula estimativa:

$$Vds20 = Rn * [(q^{20} - 1) / (r * q^{20})]$$

Dove assumendo:

Rn = Reddito netto dell'area stimato a capitalizzazione illimitata = € 17.433,75

r = Tasso di capitalizzazione in 5% = 0,05

q = 1+r

Si perviene a determinare che il valore del Diritto di Superficie per un periodo di 20 anni è:

$$\mathbf{Vds20 = 17.433,75 * [(1,05^{20}-1)/(0,05 * 1,05^{20})] = € 217.262,02}$$

CONCLUSIONI

Il Comune di Concorezzo ha chiesto la stima del valore del diritto di superficie ventennale dell'area a servizi censita al catasto fabbricati nel foglio di mappa n.18 a parte delle particelle 168, 169, 173 e 174, intestate a COMUNE DI CONCOREZZO.

Il giudizio di stima ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte esplicitate nei paragrafi precedenti, il sottoscritto geom. Vittorio Cerizza con studio in Brugherio via B. Croce 16, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza con il n. 452, c.f. CRZ VTR 57P05 F704I

DICHIARA

che il probabile valore del diritto di superficie ventennale dell'area di cui trattasi identificata in catasto al foglio di mappa n. 34 particelle 168, 169, 173 e 174, intestate a COMUNE DI CONCOREZZO alla data odierna, con un minimo arrotondamento per difetto, ammonta a **€ 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila virgola zero)**

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che l'area rispetti tutte le norme vigenti in materia ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Con l'esposizione di quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di aver esaurito il mandato ricevuto.

Oltre a quanto contenuto nella presente relazione, in appendice si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali.

Brugherio, 21 ottobre 2021

IL TECNICO INCARICATO
Geom. Vittorio Cerizza

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2021 il giorno 21 del mese di OTTOBRE

il sottoscritto geom. CERIZZA VITTORIO nato a Monza il 05-09-1957

residente a Brugherio via 1° Maggio 20E c.f. = CRZ VTR 57P05F704I

con studio in Brugherio via B. Croce 16

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza Brianza al n. 452

ASSEVERA

Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia.

Inoltre dichiara di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Geom. Vittorio CERIZZA



geom. Vittorio CERIZZA

COMUNE DI CONCOREZZO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA
Piazza della Pace, 2 – 20863 – Concorezzo (MB)

*PERIZIA DI STIMA
PER VALUTAZIONE DIRITTO
DI SUPERFICIE DI AREA A SERVIZI*

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine satellitare (google maps©)



Vista dall'angolo nord-ovest (google street view©)



Vista dall'angolo nord-est (google street view©)



Vista dall'angolo sud-ovest (google street view©)

COMUNE DI CONCOREZZO

Rep. n. ____

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CONCOREZZO E
..... PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
DI AREA DA UTILIZZARSI PER LA COSTRUZIONE DELLA
SEDE OPERATIVA**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno .../.../.... in, Via, davanti a me, notaio in , senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i richiedenti d'accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti i signori:

..... nato a il, domiciliato per la carica presso la Sede comunale di Concorezzo, in Piazza della Pace n. 2, PEC: protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore del Comune di Concorezzo a ciò autorizzato con decreto sindacale n. in data _..... – codice fiscale 03032720157 – partita IVA 00741200968, d'ora innanzi anche il “*Comune*” o il “*Concedente*”;

e

..... nato a il, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante di, codice fiscale, partita IVA, con sede in, Via, PEC:, a ciò autorizzato con, d'ora innanzi anche la “*Concessionaria*” o “*Beneficiaria*” e, congiuntamente con il Comune/Concedente, le “*Parti*”.

Parti della cui identità personale io notaio sono certo;

Premesso che:

- con la deliberazione del Consiglio comunale n. ... del, il Comune di Concorezzo provvedeva alla modificazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'anno 2021 per la concessione in diritto di superficie dell'area, in Concorezzo, Via Europa / Via Aldo Moro, identificata al catasto terreni al foglio 34, particella 199, di 4.649 mq;

- con la suddetta deliberazione, il Comune di Concorezzo manifestava i seguenti intendimenti:

- mediante un avviso pubblico di manifestazione di interesse si sarebbe provveduto a selezionare domande atte a manifestare un interesse per la concessione in diritto di superficie della suddetta area del Comune di Concorezzo;
- l'area era utilizzata per lo più a prato, con una zona verde e con un'area riservata a sgambamento cani;
- il Comune intendeva destinare tale area a sede operativa di attività legate al terzo settore, nell'ambito dei servizi sociali, socio-assistenziali e sanitari, intendendo per soggetti del terzo settore quelli indicati all'art. 4 del D. Lgs n.117/2017;
- la concessione del diritto di superficie sull'area avrebbe avuto decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione per la durata di venti anni, rinnovabili per pari tempo: il diritto di superficie si intendeva esteso all'eventuale utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune;
- l'area sarebbe stata concessa nello stato di fatto e di manutenzione in cui si sarebbe trovata e di cui i soggetti partecipanti all'avviso avrebbero preso preventiva visione e conoscenza;
- l'assegnatario si sarebbe impegnato a eseguire la costruzione della propria sede operativa in conformità al progetto che verrà approvato dall'Amministrazione comunale: la struttura da realizzare sarebbe stata

sottoposta a rilascio del permesso di costruire, nel rispetto delle norme di PGT e di regolamento edilizio all'epoca vigenti;

- l'assegnatario si sarebbe impegnato a mantenere, per l'intera durata del diritto di superficie, la destinazione dell'edificio a propria sede operativa: il cambio di destinazione non esplicitamente autorizzato dal Comune comporterebbe l'estinzione del diritto di superficie;
- in caso di vendita del terreno da parte del Comune di Concorezzo, sarà riconosciuto all'assegnatario il diritto di prelazione, a parità di condizioni, tenendo conto del valore della sola area;
- il valore attuale della concessione del diritto di superficie dell'area per venti anni sarebbe stato pari a € 217.262,02, così come indicato nella perizia di stima allegata sotto la lettera A) alla deliberazione consiliare n. ... del, redatta in via definitiva il 21 ottobre 2021 dal geom. Vittorio Cerizza di Brugherio;
- l'ammontare del corrispettivo annuo per la concessione del diritto di superficie dell'area sarebbe stato pari a € 17.433,75, calcolato ipotizzando un rendimento lordo del 5,00%, ritenuto congruo con i tassi di mercato, con le prospettive inflazionistiche e con il rischio intrinseco dell'operazione in discorso;
- a fronte della costituzione del diritto di superficie, in un'ottica di sussidiarietà e collaborazione, quale controprestazione alla concessione del diritto di superficie, il Comune di Concorezzo e l'ente assegnatario avrebbero sottoscritto una specifica convenzione con la quale l'assegnatario si sarebbe impegnato a svolgere a favore del Comune i servizi di: a) accompagnamento sociale di minori e persone, con problemi fisici e/o psichici e/o sociali allo scopo di permetterne l'accesso a strutture o servizi socio-sanitari; b) assistenza durante le manifestazioni organizzate sul territorio mediante la presenza di un'autoambulanza per prestare soccorso in caso di infortuni o malori alle persone che partecipano alle iniziative

organizzate; c) corsi di primo soccorso destinati ai soggetti che verranno individuati dall'Amministrazione comunale; d) controllo, con cadenza bimestrale, delle funzionalità ed integrità dei defibrillatori presenti sul territorio;

- la disponibilità di tali servizi, da parte dell'assegnatario, avrebbe dovuto essere immediata e in nessun modo subordinata alla costruzione della propria sede operativa sull'area assegnata in diritto di superficie;
- la realizzazione della sede operativa dell'assegnatario del diritto di superficie non è, pertanto, preordinata in modo funzionale all'approntamento dei servizi resi al Comune di Concorezzo;

Dato atto che:

- i sopradescritti interessi e finalità, oltre a garantire il rispetto del principio di redditività del cespite oggetto dell'attribuzione, assicurano un'adeguata considerazione dell'interesse alla conservazione e alla corretta gestione del patrimonio pubblico;
- con riferimento alle modalità con le quali sarà svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione, rileva l'assenza di scopo di lucro dell'attività svolta dal soggetto beneficiario del vantaggio economico;
- con la disciplina prevista dalla presente Convenzione, per quanto concerne le modalità gestionali dell'area concessa che dovrà realizzare il Beneficiario della stessa, si tiene conto dell'obbligo di garantire una conduzione economica del bene pubblico, in modo da assicurarne in ogni caso la produttività e la destinazione ad attività e servizi di interesse pubblico e generale per la collettività, durante il periodo di durata dell'assegnazione in diritto di superficie;
- la presente Convenzione contiene un regime dettagliato delle rispettive obbligazioni, alla luce dei principi di massima valorizzazione del bene, per

lo svolgimento di attività e di servizi di interesse pubblico e generale per la collettività, e di trasparenza;

Premesso, inoltre, che:

.....
.....
.....
.....

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, e da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

Il Comune di Concorezzo, come sopra rappresentato, costituisce, ai sensi degli artt. 952 e ss. del Codice Civile, a favore di, che, come sopra rappresentata, accetta e acquisisce senza riserva alcuna, il diritto di superficie da esercitarsi sopra il suolo sull'intera area dei terreni meglio individuati nella planimetria allegata sub. A) e qui di seguito meglio descritti nella loro ubicazione, consistenza, dati catastali e confini, per la costruzione e successivo godimento e manutenzione in proprietà superficciaria, per tutta la durata della presente Convenzione, della propria sede operativa secondo un progetto e con le volumetrie da concordare con l'Amministrazione comunale.

Le aree di cui sopra sono identificate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Concorezzo, al foglio 34, particella 199, avente superficie

catastale complessiva pari a mq 4.649,

Le suddette aree sono pervenute al Comune tramite:

a) particelle 168 e 169: strumento pubblico (atto pubblico) del 26 settembre 2007 - Repertorio n.: 1905 - Rogante: Segretario comunale Boccella Michele (cessione diritti reali a titolo gratuito)

b) particelle 173 e 174: strumento pubblico (atto pubblico) del 15 novembre 2007 - Repertorio n.: 1897 - Rogante: Segretario comunale Boccella Michele (cessione diritti reali a titolo oneroso).

A seguito di frazionamento catastale approvato dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano Territorio prot. 2021 / 340501 del 20-10-2021 è stata individuata l'area oggetto della presente perizia, costituita dalla fusione dei seguenti mappali, al netto delle aree a strada pubblica:

- particella 168	2.785 mq
- particella 169	930 mq
- particella 173	634 mq
- particella 174	300 mq (esclusa porzione a strada frazionata)
<hr/>	
totale	4.649 mq

La fusione di detti mappali ha generato un unico mappale individuato con il numero 199.

Il Concedente attesta e dichiara che i terreni sopra descritti sono di sua esclusiva proprietà.

Il Concedente garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità dei terreni e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche, oltre che liberi ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per la Beneficiaria, che potrebbero impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della presente Convenzione.

Il diritto di superficie dedotto in Convenzione ha per oggetto i terreni sopra descritti, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Possesso e godimento dei terreni oggetto del presente atto vengono immediatamente trasferiti alla Concessionaria, con corrispondente carico alla medesima, dei dipendenti pesi.

Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, si allega alla presente sub. B) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, rilasciato dal Comune di Concorezzo in data, dal quale si evince che, ai sensi del Piano di governo del territorio vigente, l'area ha destinazione ".....".

Il Concedente dichiara che, relativamente ai terreni stessi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, dalla data del rilascio del certificato a quella di sottoscrizione del presente atto.

Il diritto di superficie si intende esteso all'eventuale utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Art. 3

La Concessione del diritto di superficie al Beneficiario avviene per un corrispettivo annuo di € 17.433,75 (diciassettemilaquattrocentotrentatré/75), tenendo conto che il predetto diritto di superficie è finalizzato alla costruzione di opera di interesse generale per la collettività.

La Concessionaria si obbliga, nei confronti del Comune Concedente, a realizzare, con oneri costi e spese totalmente a proprio carico, la propria sede operativa di Concorezzo, con le infrastrutture e servizi accessori, in conformità al titolo edilizio da acquisirsi a cura della summenzionata Concessionaria.

Si obbliga, altresì, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e degli accessori per tutta la durata della presente Convenzione, fermo restando che non sarà dovuto al Concessionario stesso, da parte dell'Amministrazione comunale, il pagamento di alcun compenso né indennizzo o rimborso.

A fronte della costituzione del diritto di superficie di cui all'art. 2, le parti sottoscrivono contestualmente al presente atto, una convenzione con la quale il Beneficiario si impegna a svolgere a favore del Comune i servizi di:

a) accompagnamento sociale di minori e persone, con problemi fisici e/o psichici e/o sociali allo scopo di permetterne l'accesso a strutture o servizi socio-sanitari: gli accompagnamenti per loro natura saranno personalizzati e articolati secondo quanto stabilito dal competente Servizio Sociale comunale;

b) assistenza durante le manifestazioni organizzate sul territorio mediante la presenza di un'autoambulanza per prestare soccorso in caso di infortuni o malori alle persone che partecipano alle iniziative organizzate;

c) corsi di primo soccorso destinati ai soggetti che verranno individuati dall'Amministrazione comunale;

d) controllo, con cadenza bimestrale, delle funzionalità ed integrità dei defibrillatori presenti sul territorio.

I predetti servizi saranno resi dall'Associazione, secondo quanto disciplinato nella relativa convenzione di affidamento, per un corrispettivo annuo stimato di € 17.433,75 (diciasettemilaquattrocentotrentatré/75).

Le Parti dichiarano di voler compensare, fino alla concorrenza, i corrispettivi annui pattuiti con il presente articolo.

Qualora, in ciascuno degli anni di durata della presente Convenzione, non si possa dar luogo, in tutto o in parte, alle predette compensazioni, la Parte debitrice dovrà effettuare il pagamento di quanto dovuto, per tale effetto, entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

Art. 4

La durata della presente Convenzione è stabilita in anni 20 (venti), decorrenti dalla data di stipula del presente atto e terminerà alla scadenza naturale, senza necessità di disdetta.

La stessa potrà essere prorogata, per volontà delle Parti, per i successivi 20

anni, previa deliberazione in tal senso del Consiglio comunale di Concorezzo.

La sarà proprietaria, per tutto il periodo della concessione, dell'immobile realizzato sull'area concessa in diritto di superficie. Al termine della concessione, il diritto di superficie del Concessionario si estinguerà e al Comune ritornerà la piena proprietà dell'area oggetto della presente concessione e delle opere ivi edificate, senza l'obbligo di corrispondere alcun tipo di indennizzo.

In caso di vendita del terreno da parte del Comune, è riconosciuto alla Concessionaria il diritto di prelazione, tenendo conto del valore della sola area.

Art. 5

Dalla sottoscrizione della Convenzione e per tutta la durata di quest'ultima, il Concedente non potrà erigere sui terreni gravati dal diritto di superficie alcuna opera, manufatto o installazione che possa impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della superficie.

Art. 6

Il Beneficiario si impegna alla costruzione della propria sede operativa e dei relativi accessori entro il termine del

Resta inteso che, per la realizzazione delle suddette opere il Beneficiario, a sue cure e spese, dovrà acquisire dal Comune di Concorezzo il necessario titolo edilizio ai sensi della normativa vigente, nonché tutti i pareri, nulla osta e gli ulteriori atti di assenso comunque denominati per garantire che la struttura sia fruibile per l'esercizio delle attività proposte.

Nessuna modifica o innovazione potrà essere apportata al progetto originario dell'opera, senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale.

Il Beneficiario non potrà costituire, pena l'immediata risoluzione della

Convenzione, alcuna garanzia reale (ipoteca o altro) a favore di terzi sul diritto di superficie concesso con il presente atto.

La destinazione d'uso della sede operativa dovrà essere riservata in via prioritaria, seppure non esclusiva, a favore delle attività proprie della e tutte le altre attività non in contrasto con lo statuto del Beneficiario.

Il diritto di superficie è inalienabile. È vietata espressamente la concessione in uso a terzi, sia totale che parziale, dei locali, impianti, attrezzature e aree di cui alla presente convenzione, in qualunque forma e durata disposta, senza espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

Per tutto il periodo di durata della Convenzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria della sede operativa e degli accessori rimane a carico del Beneficiario, al quale, in caso di trascuratezza, potrà sostituirsi il Comune, con diritto alla totale rivalsa delle spese sostenute.

Il Beneficiario si obbliga ad assicurare, presso idonea Società di Assicurazioni, la propria sede operativa e i relativi accessori, contro sinistri (incendi, rovine e responsabilità civile), per un valore idoneo.

Art. 7

La presente Convenzione deve essere interpretata, eseguita e applicata in massima aderenza al principio di buona fede, tutela dell'affidamento e divieto dell'abuso del diritto, come desumibili dalla disciplina e dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria.

Il Concedente avrà diritto di risolvere, previa contestazione scritta, la Convenzione qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

- a) utilizzo dei terreni da parte del Beneficiario per una destinazione diversa dallo scopo della superficie;
- b) mancato adempimento degli obblighi posti a carico del Beneficiario;
- c) costituzione, da parte del Beneficiario, di una garanzia reale (ipoteca o altro) a favore di terzi sul diritto di superficie concesso con il presente atto..

Art. 8

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nessuna esclusa e eccettuata, sono a carico del Concessionario, senza diritto alla rivalsa.

Art. 9

A tutti gli effetti della Convenzione e ad ogni effetto di legge, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Concorezzo e riconoscono, quale foro competente per ogni vertenza, quello di Monza.

Tutte le comunicazioni relative alla presente Convenzione, salvo diversa esplicita previsione dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. al domicilio sopra indicato o all'indirizzo istituzionale di posta elettronica certificata.

Art. 10

Vi è espressa rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità.

Il presente atto esula dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, trattandosi nel caso di specie di atto costitutivo di diritto reale da parte di ente pubblico che non agisce nell'esercizio dell'impresa ma in attuazione di finalità di tipo istituzionale – pubblicistica, ed avente per oggetto aree di proprietà dell'Amministrazione comunale destinate all'insediamento di un'opera di pubblica utilità, adibita all'esercizio di attività socialmente rilevanti e di interesse collettivo.

Il presente atto è, quindi, soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo alla Convenzione richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

L'eventuale nullità o invalidità di una singola clausola o disposizione della

Convenzione non comporterà la nullità o invalidità delle altre clausole e disposizioni o dell'intero Contratto.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati personali relativi all'altra parte di cui sia venuta in possesso ai fini della Convenzione nel rispetto del Regolamento UE 2016/679, senza espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

I componenti autorizzano la trascrizione immediata della presente Convenzione.

Il presente atto viene da me, notaio, letto alle Parti che, da me interpellate, lo approvano, dispensandomi dalla lettura degli allegati che dichiarano di averne presa visione in precedenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE RECANTE LA
MODIFICAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI
RELATIVO ALL'ANNO 2021 PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
DELL'AREA, IN CONCOREZZO, VIA EUROPA / VIA ALDO MORO**

L'Organo di Revisione Economico Finanziaria, interpellato per l'espressione del parere previsto dall'art. 239, c. 1, lett. b), del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

ESPRIME

il proprio parere favorevole all'approvazione della proposta di deliberazione consiliare recante la modificazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'anno 2021 per la concessione in diritto di superficie dell'area, in Concorezzo, Via Europa / Via Aldo Moro.

L'ORGANO DI REVISIONE

ECONOMICO FINANZIARIA

dott. Ugo Venanzio Gaspari (Presidente)

dott. Giuseppe Nicosia

dott. Filippo Arcioni