



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1456 DEL 16/09/2026

OGGETTO: CONVENZIONI A ROGITO DEL DR. MICHELE MARCHETTI, NOTAIO IN LODI, RISPETTIVAMENTE DEL 26 FEBBRAIO 1980, REP. N. 1518/366 E DEL 14 FEBBRAIO 1985, REP. N. 10734/1826 - UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL FOGLIO 33 MAPP. 117 SUB. 34 APPARTAMENTO E CANTINA E SUB. 138 BOX - AUTORIZZAZIONE ALL'AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DI RIMOZIONE DEI VINCOLI

Dirigente Firmatario

DI GIORGIO ANTONIO

Area: Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio –
Ambiente

Settore: Settore Edilizia pubblica e Global Service - Verde

Servizio: Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 in data 17.12.2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Documento unico di programmazione 2026/2028 e il bilancio di previsione finanziario 2026/2028 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al d.lgs. n. 118/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 15.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (art. 169 del D.lgs. n. 267/2000) – attribuzione risorse finanziarie;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2026, immediatamente eseguibile, è stato adottato il PIAO (Piano integrato di attività e organizzazione) 2026/2028;

Visto l'art. 31 della vigente legge 448/1998:

che, al comma 45, dispone che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;

che, al comma 47, prevede la facoltà per i titolari di un diritto di superficie derivante dalle norme sopra citate, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, di chiedere al Comune la trasformazione in piena proprietà;
che, al comma 48, definisce i criteri per il calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà;
stabilisce che le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per il trasferimento del diritto di proprietà possano essere sostituite con una nuova convenzione di cui all'art. 18, commi 1, 4 e 5, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;

Dato atto che la metodologia di calcolo del corrispettivo, di cui al suddetto comma 48, è stata oggetto, negli anni, di numerose modifiche a livello legislativo, da ultime quelle introdotte dal decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27 novembre 2025, che ha ridefinito la metodologia di calcolo adottata dal Comune di Sesto San Giovanni per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di legge e pattizi delle singole unità abitative e loro pertinenze in diritto di proprietà, in conformità alle modifiche normative da ultimo introdotte, e hanno stabilito i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento;

Dato atto che:

- l'immobile di Via Marx 111, individuato catastalmente al fg. 33 mapp. 117, è stato realizzato quale intervento di edilizia convenzionata, ai sensi dell'articolo 35 comma 7 e 11 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con convenzione stipulata in data 26/02/1980 Rep. n. 1518/366 e successiva convenzione stipulata in data 14/02/1985 Rep. n. 10734/1826 fra il Comune di Sesto San Giovanni, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa di abitazione Camagni Rodolfo;

Considerato che, ai sensi dell'art. 31 commi 49 bis e segg. della legge n. 448/1998 e del DM 151/2020, è possibile rimuovere i vincoli convenzionali, trascorsi 5 anni dalla data del primo trasferimento, dietro il pagamento di un corrispettivo al Comune;

Vista la richiesta P.G. 22527/2026 del 27/02/2026 in merito alla possibilità di rimozione dei vincoli convenzionali degli immobili identificati catastalmente al fg.33 mapp. 117 sub. 34, sub. 138;

Dato atto che il corrispettivo per l'affrancamento dai vincoli convenzionali viene calcolato in relazione alla formula prevista al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 per il calcolo dell'acquisto della piena proprietà alla quale vengono applicate le riduzioni previste dal DM. 151/2020 per la sola rimozione dei vincoli convenzionali come di seguito enunciato:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli.

Cc.48 = corrispettivo determinato in base al comma 48 art. 31 L. 448/1998 pari al 60% del valore venale dell'area

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare.

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione.

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della

Visto il calcolo del più probabile valore di mercato dell'area di sedime dell'immobile di Via Marx 111, che risulta pari a €. 3.854.100,00 e dato atto che la convenzione ha durata di 1080 mesi mentre il numero di mesi trascorsi dalla data di stipula della convenzione sono pari a 554 dai quali dati si ottiene il corrispettivo per la rimozione dei vincoli pari a €. 540,53/millesimo;

Considerato che i millesimi di proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pari a 9,22 millesimi per il sub. 34, e 1,26 millesimi per il sub. 138 il corrispettivo finale per la rimozione dei vincoli per i beni in oggetto è stato calcolato pari a €. 4.983,70 per il sub. 34 e €. 681,07 per il sub. 138 per un totale pari a €. 5.664,77 dei quali valori si è data comunicazione agli interessati con nota P.G. n. 47667/2026 del 29/04/2026;

Considerato altresì che la proprietà delle unità immobiliari, con PEC n. 68001 del 17/06/2026 ha manifestato l'accettazione dell'importo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali e che il pagamento da parte del soggetto debitore è già avvenuto in un'unica soluzione ed è stato incassato come da ordinativo d'incasso n. 22492 del 01/07/2026;

Ritenuto che si possa procedere attraverso apposito atto di rimozione dei vincoli convenzionali della citata Convenzione relativamente alle unità immobiliari identificate al fg. 33 mapp. 117 sub. 34 appartamento e cantina e fg. 33 mapp. 117 sub. 138 box, site in via Marx 111 ai sensi dell'art. 31 commi 49 bis e segg. della legge n. 448/1998 e del DM 151/2020 atteso che il soggetto richiedente non ha inteso avvalersi di alcuna dilazione, provvedendo al pagamento del corrispettivo in un'unica soluzione;

Dato atto che la rimozione del vincolo convenzionale è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, e vista l'allegata bozza di atto di convenzione di rimozione dei vincoli convenzionali predisposta dal notaio incaricato dai proprietari degli immobili, Notaio Dott. Jacopo Chianese, con studio in Pioltello – Piazza della Repubblica 3, ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Visto il decreto sindacale di attribuzione dell'incarico di Dirigente del Settore Edilizia pubblica e Global Service - Verde all'Arch. Antonio Di Giorgio – Protocollo Generale n. 22/2021 del 02/11/2021, con decorrenza dal 2 novembre 2021 e successive integrazioni contrattuali che lo autorizza in particolare alla sottoscrizione di atti in rappresentanza del Comune di Sesto San Giovanni;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 e il vigente regolamento comunale sui controlli interni;

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi."
- il D.Lgs. 36/2023
- il D.Lgs. n. 118/2011;
- il D.Lgs. n. 165/2001;

- il D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 e ss.mm.ii. ad oggetto "Riordino della disciplina riguardanti gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni", in particolare l'art. 23 "Obblighi di pubblicazione concernenti i provvedimenti amministrativi" e 37 "Obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture",
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il regolamento comunale dei contratti;
- il regolamento comunale sui controlli interni;
- il regolamento comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare;

DETERMINA

1) di approvare il calcolo alla determinazione all'attualità del valore di mercato dell'area sita in Sesto San Giovanni – via Marx 111 identificata catastalmente al fg. 33 mapp. 117 N.C.E.U., allo scopo di poter calcolare il corrispettivo da versare al Comune per rimuovere i vincoli sussistenti sulle unità immobiliari realizzate su detta area e provenienti dalla convenzione stipulata in data 26/02/1980 Rep. n. 1518/366 e successiva convenzione stipulata in data 14/02/1985 Rep. n. 10734/1826 fra il Comune di Sesto San Giovanni, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa di abitazione Camagni Rodolfo;

2) di prendere atto delle premesse del presente provvedimento, che ne costituiscono parte integrante per l'affrancazione dai vincoli convenzionali di cui alle convenzioni citate relativamente alle unità immobiliari identificate al fg. 33 mapp. 117 sub. 34 appartamento e cantina, e fg. 33 mapp. 117 sub. 138 box, site in Via Marx 111 e che previo pagamento della somma di €. 5.664,77 sarà possibile procedere alla stipula dell'atto di affrancazione dai vincoli convenzionali come altresì stabilito dal comma 49 bis, art. 31, della L. 448/1998;

3) di prendere atto che il pagamento da parte del soggetto debitore è già avvenuto in un'unica soluzione ed è stato incassato come da ordinativo d'incasso n. 22492 del 01/07/2026;

4) di approvare l'allegato schema di convenzione di rimozione dei vincoli convenzionali predisposto dal notaio Dott. Jacopo Chianese con studio in Pioltello – Piazza della Repubblica 3, incaricato dai proprietari degli immobili in oggetto, dando atto che lo stesso, una volta sottoscritto dalle parti, è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

5) di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n° 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Arch. Antonio Di Giorgio Dirigente del Settore Edilizia Pubblica, Global Service – Verde, il quale interverrà alla stipula dell'atto in rappresentanza dell'Ente in virtù dei poteri a lui conferiti dal decreto sindacale Protocollo Generale n. 22/2021 del 02/11/2021, con decorrenza dal 2 novembre 2021 e successive integrazioni contrattuali;

6) di dare atto che, come altresì stabilito dal comma 48, art. 31, della legge n. 448/1998, l'atto di affrancazione dai vincoli convenzionali venga stipulato con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, alla rogazione del quale atto provvederà il Notaio incaricato dal soggetto richiedente l'affrancazione, con oneri e spese inerenti interamente a proprio carico e che, in rappresentanza del Comune, alla stessa

interverrà l'Arch. Antonio Di Giorgio, Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde attribuito con Decreto del Sindaco n. 22/2021 del 2 novembre 2021 con decorrenza da pari data, dandosi qui espressamente conto del fatto che l'atto convenzionale sarà elaborato a cura del Notaio incaricato dal soggetto interessato;

7) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

8) di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d. lgs. n. 33/2013;

9) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

10) di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n° 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Arch. Antonio Di Giorgio;

11) di attestare che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio.

**Sesto San Giovanni, lì
16/09/2026**

**Il Dirigente
(DI GIORGIO ANTONIO)
con firma digitale**