



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1305 DEL 19/08/2026

OGGETTO: CONVENZIONE 16 MAGGIO 1989 REP. N. 84070/10648 - UNITÀ IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL FOGLIO 48, MAPP. 53, SUB. 10 APPARTAMENTO E CANTINA E SUB. 36 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;

Dato atto che:

- l'immobile di via Livorno 9 individuato catastalmente al fg. 48 mapp. 53, è stato realizzato ai sensi dell'articolo 35 commi 7° e 11° della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con convenzione stipulata in data 16 maggio 1989 fra il Comune di Sesto San Giovanni, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP) e l'Impresa Sicedesio s.p.a. con sede in Desio (Mi) atto rep. n. 84070/10648, notaio Dott. Aldo Bellomo con studio in Milano;
- nella convenzione di cui al precedente punto il soggetto attuatore, società SICEDESIO S.P.A., si è obbligato, tra l'altro:

a realizzare il fabbricato ad uso residenziale al quale appartengono le unità immobiliari sopra descritte su parte dell'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni al foglio

48, particella 53 (ex 50/b) di ha 0.22.70, ricompresa nel lotto SS/1 quater del piano di zona consortile approvato con d.m. n. 260 del 23 aprile 1971 ed ampliato con deliberazione dell'assemblea consortile n. 941 in data 29 ottobre 1986 (C.R.C. n. 22103 del 9 marzo 1987); a tale scopo, con la medesima convenzione, il CIMEP ha trasferito alla società SICEDESIO S.P.A., ai sensi dell'art. 35, comma 11 della legge n. 865/1971, la proprietà, per la quota di 736,87 (settecentotrentasei virgola ottantasette) millesimi, dell'area al foglio 48 particella 53;

ad inserire in tutti gli atti di cessione dei singoli alloggi, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste ai commi 15, 16, 17, 18, 19 dell'art. 35 della legge n. 865/1971 che, in particolare, il comma 17 dell'art. 35 della legge n. 865/1971 allora vigente prevedeva che *"dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica."*

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 sottoscrizione della convenzione stessa, dietro pagamento di un corrispettivo al Comune;

Vista l'istanza acquisita al prot. gen. n. 44228 del 20/04/2026, con i quali i Signori C. P. e D.M. L. hanno presentato al Comune di Sesto San Giovanni richiesta di affrancazione dai vincoli convenzionali delle unità immobiliari di loro proprietà;

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 convenzione

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2025 "Approvazione regolamento e linee di indirizzo per la 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e nelle convenzioni ex art. 8 l.10/77 e successivi artt. 17, 18 dpr 380/2001, ai sensi delle ultime modifiche dell'art.31 commi 46-50 l. 448/98 e del decreto ministero delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020, con la quale è stato approvato il Regolamento allegato alla presente Delibera e i valori venali delle aree interessate dagli interventi di edilizia convenzionata, necessari per il calcolo del corrispettivo secondo quanto previsto ai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 del DPR 448/98, e le relative modalità di calcolo specificate nella Relazione Tecnica a corredo del Regolamento, determinati in €/mq di SLP Superficie Lorda di Pavimento, recependo la suddivisione in sette zone del territorio comunale, effettuata dalla

Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi : 1) Rondò, 2) Torretta, 3) Rondinella/Stazione, 4) Comune, 5) Marelli, 6) Pelucca, 7) Cascina Gatti/Parpagliona :

Vista la comunicazione del Servizio tecnico Demanio e Patrimonio prot. n. 75438 del 07/07/2026 con la quale viene indicato il corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli legali e pattizi contenuti nella convenzione 16 maggio 1989 fra il Comune di Sesto San Giovanni, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP) e l'Impresa Sicedesio s.p.a. con sede in Desio (Mi) atto rep. n. 84070/10648, notaio Dott. Aldo Bellomo con studio in Milano, per unità immobiliari già in proprietà, in applicazione dei millesimi di competenza (45,966);

Considerato che i millesimi di proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pari a 41,521 millesimi per il sub. 10 appartamento e cantina e 4,445 millesimi per il sub 36 box, il corrispettivo finale per la rimozione dei vincoli per i beni in oggetto è stata calcolato pari a €. 6.832,06 per il sub 10 e €. 731,40 per il sub 36 per un totale pari a €. 7.563,46, dei quali valori si è data comunicazione agli interessati con nota P.G. n. 75438/2026 del 07/07/2026;

Ritenuto che si possa procedere attraverso apposito atto di rimozione dei vincoli convenzionali della citata Convenzione relativamente alle unità immobiliari identificate al fg. 48 mapp. 53 sub. 10 appartamento e cantina, e fg. 48 mapp. 53 sub. 36 box, site in via Livorno 9 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, Dott. Notaio Margherita Mussi con studio in Monza – via Passerini 10 e 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

di utilizzare le procedure indicate nella Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2025 "Approvazione regolamento e linee di indirizzo per la 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, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e nelle convenzioni ex art. 8 l.10/77 e successivi artt. 17, 18 dpr 380/2001, ai sensi delle ultime modifiche dell'art.31 commi 46-50 l. 448/98 e del decreto ministero delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020, con la quale è stato approvato il Regolamento allegato alla presente Delibera e i valori venali delle aree interessate dagli interventi di edilizia convenzionata, necessari per il calcolo del corrispettivo secondo quanto previsto ai commi 48 e 49-bis dell'art. 31 del DPR 448/98, e le relative modalità di calcolo specificate nella Relazione Tecnica a corredo del Regolamento, determinati in €/mq di SLP Superficie Lorda di Pavimento, recependo la suddivisione in sette zone del territorio comunale, effettuata dalla Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi : 1) Rondò, 2) Torretta, 3) Rondinella/Stazione, 4) Comune, 5) Marelli, 6) Pelucca, 7) Cascina Gatti/Parpagliona, allo scopo di poter calcolare il corrispettivo da versare al Comune per rimuovere i vincoli sussistenti sulle unità immobiliari realizzate sull'area individuata catastalmente al fg. 48 mapp. 53 e provenienti dalla convenzione in data 16 maggio 1989 fra il Comune di Sesto San Giovanni, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP) e l'Impresa Sicedesio s.p.a. con sede in Desio (Mi) – atto rep. n. 84070/10648, notaio Dott. Aldo Bellomo con studio in Milano;

di prendere atto delle premesse del presente provvedimento, che ne costituiscono parte integrante per l'affrancazione dai vincoli convenzionali di cui alla convenzione citata relativamente alle unità immobiliari identificate al fg. 48 mapp. 53 sub. 10 appartamento e cantina, e fg. 48 mapp. 53 sub. 36 box, site in Via Livorno 9 e che previo pagamento della somma di €. 7.563,46 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;

di dare atto che l'importo dovuto per l'affrancazione dei vincoli convenzionali relativi alle unità immobiliari site in via Livorno 9 – foglio 48 - mappale 53 - subalterno 10 appartamento e cantina, e subalterno 36 box è pari ad €. 7.563,46 nei confronti dei Sigg. C. P. e D.M. L. ;

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 di incasso n. 25248 del 15/07/2026;

di approvare l'allegato schema di convenzione di rimozione dei vincoli convenzionali predisposto dal Notaio Dott. Margherita Mussi con studio in Monza – via Passerini 10, 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;

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 e 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;

di dare atto che, come altresì stabilito dal comma 48, art. 31, della l.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;

di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa 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;

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

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;

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

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

-
-
-
-

**Sesto San Giovanni, lì
19/08/2026**

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