



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**N. 46 / 2022 Registro Deliberazioni**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**ADUNANZA DEL 08/04/2022**

**Oggetto: IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA.**

L'anno **2022** addì **08** del mese di aprile alle ore 12:00 si è riunita la Giunta Comunale appositamente convocata.

All'appello risultano:

BASCIALLA GIUSEPPE	SINDACO	Presente
ACCORDINO FRANCO ROBERTO	VICE SINDACO	Presente
COLOMBO MARINELLA	ASSESSORE	Presente
MARTEGANI ERIKA	ASSESSORE	Presente in collegamento
MORBI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PIPOLO VITO	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO dott.ssa MARINA BELLEGOTTI .

Accertata la validità dell'adunanza, GIUSEPPE BASCIALLA in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito alla pratica avente a oggetto:

**IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA.**

Relaziona l' Assessore ALESSANDRO MORBI.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

Al fine di ottemperare alle disposizioni volte al contenimento del Coronavirus, la modalità di partecipazione alla presente seduta è quella della videoconferenza, su piattaforma Gotomeeting, secondo quanto stabilito con deliberazione propria n. 45 del 20.03.2020, resa immediatamente eseguibile.

Oggetto: IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- gli alloggi realizzati nelle aree PEEP ovvero ex art. 51 legge 865/1971 costituiscono le cosiddette aree di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), regolate da specifiche convenzioni ex art. 35 della legge 865/1971 e dalle successive modifiche introdotte dalla legge 179/1992;
- uno dei tratti distintivi di tali convenzioni, pur variamente articolate secondo i singoli interventi localizzativi, è rappresentato dalla possibilità a favore del Comune di intervenire negli atti di cessione di tali immobili, esercitando il diritto di prelazione costituito a suo favore al momento dell'assegnazione delle aree;
- rispetto a questa opportunità il Comune di Tradate non si è mai avvalso di esercitare il diritto di prelazione, considerando di volta in volta le condizioni e le opportunità della specifica cessione;

**Vista** la convenzione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Tradate in data 18.02.1982 n. 1989 di repertorio ai sensi dell'articolo 35 comma 11 legge 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di Tradate e l'Impresa di Costruzioni Fratelli Ravazzani per la cessione di un'area in diritto di proprietà, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata convenzionata in Piazza Frera n. 1;

**Vista** la richiesta pervenuta in data 11.11.2021 prot. 25623 da parte del Sig. Santomena Stefano in qualità di proprietario dell'immobile contraddistinto con il mappale n. 6059 sub 13 e n. 6060 sub 1 – foglio 17 – sezione censuaria di Tradate, con la quale fa richiesta al Comune di Tradate di esprimersi in merito al diritto di prelazione spettante vista la propria intenzione di alienare il bene in parola;

**Preso atto** che con atto stipulato in data 28/08/2008 al n. 11620 di repertorio e registrato a Varese il 03/06/2008 al numero 6312, a firma del notaio dott. Renato Boga notaio in Tradate, il Sig. Santomena Stefano diventava proprietario dell'immobile in parola contraddistinto con il mappale n. 6059 sub 13 e n. 6060 sub 1 – foglio 17 – sezione censuaria di Tradate;

**Visto** l'art. 23 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 così come sostituito dall'art. 3 della Legge 28/01/1994 che ha abrogato l'art. 35 della L. 865/1971 dal comma XV al comma XIX e pertanto sono venuti meno le disposizioni contenute negli articoli della sopra citata convenzione riproduttivi di detti commi (divieto di alienazione) con decorrenza 15 marzo 1992;

**Dato atto** che la convenzione sopra citata, prevedeva peraltro in forma "pattizia" la determinazione del prezzo di cessione, anche nel caso di alienazione successiva alla prima, la determinazione del canone di locazione, i requisiti soggettivi e la prelazione a favore del Comune in caso di cessione;

### **Precisato** pertanto:

- che i vincoli sul prezzo massimo inseriti nella convenzione del 18.02.1982 per la cessione di un'area P.E.E.P. in piena proprietà, non attengono al cd. "contenuto necessario" di detta convenzione bensì al cd. "contenuto pattizio, non trovando così applicazione nel caso di specie la disciplina di cui all'art. 31 commi 49 bis e 49 quater legge 448/1998 che si applica solo per la rimozione di vincoli sul prezzo massimo (e sul canone massimo) attinenti al cd. "contenuto necessario" delle convenzioni in superficie o delle convenzioni in proprietà stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati dopo il 1° gennaio 1997;

- che la legge 865/71, sopra citata, non prevedeva come contenuto legale della convenzione le clausole sopra citate e che pertanto le stesse devono intendersi di natura meramente pattizia;
- che stante la natura pattizia delle clausole relative alla determinazione del prezzo di cessione anche per il caso di alienazione successiva alla prima, alla determinazione del canone di locazione, ai requisiti soggettivi ed alla prelazione a favore del Comune in caso di cessione contenute nell'originaria Convenzione, ed essendo venuto meno l'interesse del Comune a mantenere in essere le medesime, si rende necessaria la stipula di una convenzione al fine di far venir meno tutti i vincoli di detta natura e le conseguenze derivanti dalla violazione degli stessi, essendo venuti meno, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 179/92, anche i limiti di alienabilità ivi previsti e meramente riproduttivi del testo di legge e il cui contenuto è rimesso alla volontà delle parti;
- che l'intenzione dell'amministrazione comunale e quella di non gravare con ulteriori vincoli di tipo pattizio l'immobile liberandolo dai vincoli attualmente esistenti;
- che per la rimozione dei predetti vincoli si ritiene equo che venga versato a favore del Comune un corrispettivo quantificabile in €. 100,00 a titolo di ristoro per la rimozione dei vincoli di natura pattizia esistenti sulla attuale convenzione;

**Atteso** che quest'Amministrazione non ritiene opportuno esercitare il diritto di prelazione su dette unità immobiliari citate, per le motivazioni illustrate in premessa;

**Visto** il parere favorevole espresso sulla proposta di adozione della presente deliberazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Settore finanziario in ordine alla regolarità contabile;

**Dato atto** che l'assessore Erika Martegani, ha partecipato alla seduta con modalità telematica, attraverso la piattaforma Gotomeeting, e che sono state rispettate le previsioni di cui alla propria deliberazione n. 45 del 20.03.2020, resa immediatamente eseguibile e specificamente:

- l'assessore Martegani partecipa in collegamento da casa, mentre sono presenti presso la sede comunale il Sindaco, gli assessori e il Segretario Generale verbalizzante;
- la seduta si intende tuttavia effettuata in via convenzionale presso la sede istituzionale del Comune, ove è allocato il sistema di verbalizzazione e conservazione delle deliberazioni collegiali;
- l'assessore Martegani, oltre ai presenti, è identificato con certezza dal Segretario Generale verbalizzante;
- durante la seduta tutti i componenti hanno avuto facoltà di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sull'argomento iscritto all'ordine del giorno;
- le strumentazioni e gli accorgimenti tecnologici adottati hanno garantito un adeguato livello di riservatezza delle comunicazioni e un adeguato livello di sicurezza del sistema;
- l'adunanza si è svolta regolarmente e pertanto è possibile constatare e proclamare i risultati della votazione palese;

Con voti unanimi favorevoli, espressi ed accertati nelle forme di legge,

## **DELIBERA**

1. di rinunciare, a termini di convenzione, ad esercitare il diritto di prelazione sulle unità immobiliari di proprietà del Sig. Santomena Stefano nel complesso condominiale sito in Piazza Frera n. 1 e censiti con il mappale n. 6059 sub 13 e n. 6060 sub 1 – foglio 17 – sezione censuaria di Tradate;
2. di rimuovere gli ulteriori vincoli di natura pattizia relativi alla determinazione del prezzo di cessione anche per il caso di alienazione successiva alla prima, alla determinazione del canone di locazione, ai requisiti soggettivi presenti nella vecchia convenzione a fronte del pagamento della somma di €. 100,00;
3. di autorizzare il Responsabile del Settore Lavori Pubblici a Ambiente alla sottoscrizione della

nuova convenzione sostitutiva al fine di far venir meno tutti i vincoli di detta natura e le conseguenze derivanti dalla violazione degli stessi;

4. di dare atto che ai sensi dell'articolo 125 del d.lgs. n. 267, del presente atto, verrà data comunicazione ai capigruppo consiliari.

Con successiva votazione unanime,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, 4° comma, del d.lgs. 18.08.2000 n. 267 per consentire la stipula del relativo atto notarile.

**Approvato e sottoscritto con firma digitale:**

**II SINDACO**  
**GIUSEPPE BASCIALLA**

**II SEGRETARIO**  
**MARINA BELLEGOTTI**

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO RAGIONERIA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla proposta n. 934/2022 ad oggetto: IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Acc. 252/2022

Tradate, 08/04/2022

Sottoscritto dal Responsabile  
(ELENA VALEGGIA)  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**SERVIZIO UFFICIO LAVORI PUBBLICI**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. 934/2022 del SERVIZIO UFFICIO LAVORI PUBBLICI ad oggetto: IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Tradate, 08/04/2022

Sottoscritto dal Responsabile  
(MARCO CASSINELLI)  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*



**Città di Tradate**  
(Provincia di Varese)

**Certificato di Pubblicazione**

**Deliberazione di Giunta Comunale N. 46 del 08/04/2022**

UFFICIO LAVORI PUBBLICI

**Oggetto: IMMOBILE SITO IN PIAZZA FRERA N. 1 - RINUNCIA DIRITTO DI  
PRELAZIONE ED ELIMINAZIONE CLAUSOLE DI NATURA PATTIZIA. .**

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi dal 11/04/2022.

Tradate, 11/04/2022

Sottoscritto da  
CINZIA PINO  
con firma digitale

*Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*