



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 89/2025 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 26/06/2025

Oggetto: CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE COMPRESA NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 167/62 OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 865/71. RICHIESTA RIMOZIONE LIVELLO

L'anno 2025 addì 26 del mese di 06 alle ore 16:21 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
CROCI MARIA	VICE SINDACO	Presente in videoconferenza
BARONI GIANLUIGI	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
BATTAINI ANGELO	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Assente

Assenti: 1, Botta Carola.

Partecipa il SEGRETARIO ERMIDIO ROCCO.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra CANNITO NADIA in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore BARONI GIANLUIGI.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Malnate con atti a con rogito dal segretario comunale pro-tempore dell'Ente acquisiva al patrimonio comunale le aree destinate all'edificazione dell'edilizia economico popolare in località Gurone e nello specifico:

- in data 5 maggio 1981 n.5472 di repertorio, registrato a Varese il 4 giugno 1981 al n.1336 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 19 giugno 1981 ai n.ri 6811/5552;
- in data 13 giugno 1985 n.6142 di repertorio, registrato a Varese il 29 luglio 1985 al n.1801 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 16 agosto 1985 ai n.ri 7874/5987;
- in data 12 luglio 1985 n.6150 di repertorio, registrato a Varese il giorno 3 settembre 1985 al n.2065 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 17 settembre 1985 ai n.ri 8411/6358;
- in data 12 luglio 1985 n.6151 di repertorio, registrato a Varese il 3 settembre 1985 al n.2064 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Varese in data 17 settembre 1985 ai n.ri 8410/6357;
- acquistato, tra l'altro, la piena proprietà dei terreni attualmente censiti a Catasto Terreni con i mappali n.ri 6272 (ex 1528/B), ente urbano di mq.45, 8242 (ex 1503/B), ente urbano di mq.390 e 8241 (ex 1506/B), ente urbano di mq.650;

RILEVATO che dette aree ricadevano all'interno del Piano di Edilizia Economico Popolare (PEEP) ex Legge 167/1962 la cui approvazione equivaleva anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti (art.9 c.3);

PRESO ATTO che:

- il Consiglio Comunale, con propria Delibera n.11 del 25 marzo 1977, deliberava l'Approvazione del 2° Programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, programma al cui interno era ricompresa anche l'area del citato mappale n.1503 e tra l'altro contestualmente disponendo di procedere alla espropriazione delle aree ricompresa in tale programma ai sensi della legge 865/1971;
- la procedura espropriativa (che comunque ha comportato la completa spoliatura dei beni e di ogni eventuale diritto su di essi gravanti) fu regolarmente attivata a seguito di Decreto di occupazione di urgenza n.5498 in data 21 novembre 1977 del Presidente della Regione Lombardia che immetteva il Comune di Malnate nella disponibilità delle aree stesse, con deposito degli atti relativi all'esproprio presso la segreteria del Comune di Malnate e che parimenti l'avviso di deposito degli atti di esproprio fu regolarmente pubblicato sul foglio degli annunci legali della Provincia di Varese n.45 in data 24 novembre 1979 e che in merito a tale deposito degli atti, fu accertato che non sono state presentate osservazioni;
- nell'ambito della prevista procedura espropriativa, il Presidente della Giunta Regionale Lombarda, con proprio suo successivo Decreto n.114/1981, preso atto della corretta e completa procedura seguita, stabilì l'indennità da corrispondere a titolo di acconto e soggetta a conguaglio, agli aventi diritto per l'esproprio dei beni immobili in Comune di Malnate per la realizzazione del citato secondo programma di attuazione del PEEP in argomento;

RILEVATO che il citato Decreto era stato notificato a tutte le parti interessate all'esproprio e che le diverse ditte proprietarie interessate (tra cui quella del mappale n.1503), nei termini previsti ed ai sensi dell'art.12 della Legge 865/1971, hanno dichiarato di aderire alla cessione bonaria dei beni oggetto di esproprio, mediante accettazione della indennità determinata con il succitato Decreto n.114/1981;

PRESO ATTO inoltre che:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- tali accettazioni furono poi sancite dall'Amministrazione Comunale di Malnate che con proprie Delibere di Giunta Comunale n.484 del 27 agosto 1981 e n.24 del 14 gennaio 1982, nel prendere atto delle stesse, deliberò di procedere al pagamento delle indennità previste per la cessione volontaria dei beni oggetto dell'esproprio e conseguentemente la procedura espropriativa era di fatto conclusa ed i beni passati in piena proprietà esclusiva del Comune;
- con convenzione edilizia stipulata con atto in data 18 luglio 1985 n. 6153 di repertorio a rogito dott. Alfieri Croce Vincenzo, Segretario Generale del Comune di Malnate, registrato a Varese il 4 settembre 1985 al n.2068 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 25 settembre 1985 ai n.ri 8588/6490, il Comune di Malnate ha concesso in diritto di superficie alla società "Cooperativa Edile Costruttori Diretti - Malnate", tra l'altro, gli originari mappali 1528/B, 1503/B e 1506/B del foglio di mappa n.11 (foglio logico 9), comprese in piano di zona PEEP ex legge 167/62 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 865/71 per la costruzione di alloggi di tipo economico popolare;
- detta società cessionaria su dette aree ebbe a realizzare un complesso immobiliare su più piani in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Malnate in data 27 ottobre 1987 n.72, protocollo n.1656-6542/87 – 14302/87 e successive varianti in data 16 novembre 1989 n.100, protocollo n.13427 ed in data 29 novembre 1990 n.111, protocollo n.12428, ultimato in data 22 novembre 1989 e dichiarato abitabile con decorrenza in data 28 settembre 1993;
- con denunce di costituzione presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese, sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 11 luglio 1990, protocollate con i n.ri 112 e 113, si procedeva all'accatastamento delle unità immobiliari come sopra edificate sui mappali 8242, 6272 e 8241;

ATTESO che:

- la legge 23 dicembre 1998 n. 448 all'art. 31, comma 45 attribuisce ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971 n.865, nonché la rimozione dei vincoli convenzionali se ed in quanto esistenti;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 22 ottobre 2012, su mandato del Consiglio Comunale che con propria deliberazione n.48 del 26 settembre 2012, aveva individuato le aree già concesse in diritto di superficie da trasformare in diritto di proprietà, è stato poi approvato lo schema dell'atto previsto dall'articolo 31, comma 46, della legge 448/98 e sono stati approvati, in prima istanza i criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui all'articolo 31 comma 48 della Legge 448/98, come allora vigenti;
- con deliberazione n.48 del 2012, sopra citata, è stato altresì disposto di subordinare la cessione delle aree in questione al pagamento di un corrispettivo per l'area ed uno per la rimozione dei vincoli residui, con riferimento ad ogni alloggio e sue pertinenze per la quota millesimale corrispondente, calcolato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della Legge 448/98;
- le modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali residui, sono ora da ultimo disciplinate dalle Leggi 108/2021, 51/2022, 79/2022 e dal Decreto del MISE n.151 del 28 settembre 2020;

RILEVATO che alcuni proprietari decorsi i termini temporali previsti per la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà hanno presentato agli uffici comunali relativa istanza alla quale, nel rispetto di quanto sopra, è stato dato corso e definita la procedura;

ATTESO che fra aree è ricompreso il mappale n 8242 su cui insiste parte di un edificio residenziale realizzato nell'ambito dell'edilizia economico popolare derivato dal frazionamento



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

dell'originario mappale 1503, poi soppresso, sul quale risulta erroneamente intestazione come livellaria Mozzoni Marianna fu Emilio, livello in ogni caso estintosi;

PRESO ATTO che con rogito del dott. Riccardo Morganti, notaio in Varese, in data 22 ottobre 1993 n.97585/12492 di repertorio, registrato a Varese in data 3 novembre 1993 al n.1047 serie 1°V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 10 novembre 1993 ai n.ri 14237/9801, la società "Cooperativa Edile Costruttori Diretti - Malnate" ebbe ad assegnare in proprietà superficiaria ai signori P.V.A. e T.A., le unità immobiliari site in Comune amministrativo e censuario di Malnate di cui ai mappali 6272 sub.3 e 8242 sub.13, 6272 sub.6 e 8242 sub.26, di cui in seguito, insistenti sulla detta area di cui ai mappali 6272, 8241 e 8242;

VISTO l'istanza presentata dai Sigg. PVA e TA con la quale è stato richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile comprese le pertinenze di cui al punto precedente, e che a seguito dell'istruttoria procedimentale veniva sottoscritto l'atto n. 95686 raccolta n. 30683 del Notaio dott. Carlo Giani in data n. 06.02.2025 avente ad oggetto: *"Cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71 e rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione"*

RILEVATO che dalla lettura della visura catastale (visura T210074/2025 del 23.06 2025) eseguita dopo la comunicazione di avvenuta registrazione dell'atto notarile di cui sopra risulta ancora presente indicazione della presenza del livello indicando come livellaria Mozzoni Marianna fu Emilio, ovvero non sono state tenute in conto le motivazioni che hanno fatto venir meno tale affrancatura rimanendo iscritto come livellaria Mozzoni Marianna fu Emilio, livello in ogni caso estintosi (allegata alla presente).

ATTESO quindi che tale intestazione per effetto di quanto sopra è palesemente erranea in quanto:

- L'espropriazione del diritto di proprietà estingue automaticamente ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene (art. 25, comma 1, D.P.R. 327/2001 – principio "semel expropriatum, semper expropriatum");
- pertanto il livello è estinto ex lege dal 1981;
- in forza dell'atto pubblico del 6 febbraio 2025 il Comune ha trasferito la piena ed esclusiva proprietà agli acquirenti, dichiarando inesistente qualsiasi peso o onere;

CONSIDERATO che:

- il persistere nei registri catastali di un diritto di livello estinto genera incertezza giuridica e pregiudica la corretta rappresentazione dei diritti reali;
- l'art. 1, comma 2, D.M. 19 aprile 1994 e gli artt. 4-5 D.M. MEF n. 701/1994 consentono al Comune, quale soggetto pubblico titolare del bene, di richiedere all'Agenzia delle Entrate – Territorio la correzione di errori e l'annotazione della reale situazione giuridica;
- ai sensi dell'art. 107 D.lgs. 267/2000 l'attività rientra nelle competenze gestionali, ma la Giunta può impartire gli indirizzi necessari;
- L'atto non costituisce né alienazione né variazione patrimoniale; rientra nell'ordinaria attività di gestione patrimoniale;

VISTI:

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (T.U.E.L.);
- il D.P.R. 1° dicembre 1949 n. 1142 (Testo unico delle leggi catastali) e s.m.i.;
- il D.M. 19 aprile 1994 (Regolamento per la correzione degli atti catastali);

RITENUTO pertanto di procedere presso l'Agenzia delle Entrate per la cancellazione del diritto di livello sulle aree di cui sopra dando mandato al Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

del Territorio affinché lo stesso proceda a presentare formale istanza di rettifica/cancellazione del diritto di livello all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Varese, allegando:

- a) copia conforme dell'atto notarile rep. 95686/30683 del 6 febbraio 2025;
- b) la presente deliberazione e la documentazione espropriativa d'epoca;
- c) visura catastale aggiornata con l'evidenza dell'anomalia;

VISTO il parere favorevole espresso sulla presente proposta di deliberazione, sotto il profilo tecnico dal Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio ai sensi dell'art. 49 del decreto leg.vo 18/8/2000, n. 267 e successive modificazioni;

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) **DI DARE ATTO** che il diritto di livello intestato a Mozzoni Marianna sui subalterni 13 e 26 del mappale 8242 (foglio 11) del Catasto Fabbricati di Malnate, e per quanto espresso nella parte narrativa del presente atto, è da ritenersi estinto per gli effetti della procedura espropriativa conclusa nel 1981 e, in subordine, per intervenuta usucapione ultraventennale in favore del Comune di Malnate;
- 3) **DI PROCEDERE** alla formalizzazione della richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Varese per la cancellazione del diritto di livello (diritto del concedente) sugli immobili sopra indicati e la conseguente rettifica delle intestazioni catastali, ai sensi dell'art. 1 D.M. 19 aprile 1994;
- 4) **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio:
 - affinché lo stesso proceda a presentare formale istanza di rettifica/cancellazione del diritto di livello all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Varese,
 - a predisporre e sottoscrivere l'istanza di rettifica, allegando la documentazione indicata in premessa;
 - a compiere ogni ulteriore adempimento tecnico-amministrativo necessario;
- 5) **DI STABILIRE** che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa e pertanto è a impatto finanziario nullo;
- 6) **DARE ATTO** che sulla presente deliberazione è stato espresso il parere previsto dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/00 come risulta nella parte narrativa.
- 7) **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza di sanare l'errore catastale per la tutela degli interessi dei privati acquirenti e dell'Ente

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
CANNITO NADIA

II SEGRETARIO
ERMIDIO ROCCO