



# COMUNE di CONCOREZZO

Provincia di Monza e della Brianza

## NOTA ILLUSTRATIVA

**Operazione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del terreno sul quale sorgono immobili assegnati a cooperative in ambito di PEEP e rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione e dei requisiti soggettivi per gli interventi realizzati in regime di edilizia convenzionata**

Con deliberazione del Giunta Comunale n° 12 del 31/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'aggiornamento delle perizie per la determinazione degli importi da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica e Popolare e per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione nonché dei requisiti soggettivi per gli interventi realizzati in diritto di superficie ovvero in regime di edilizia convenzionata

### Soggetti destinatari:

1. assegnatari in diritto di superficie e proprietari di unità immobiliari edificate nell'ambito di interventi PEEP:
  - Lotto CO/1 -intervento ALER -via Ozanam 18 e don Orione 13/17
  - Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 1° intervento via don Orione 1/2
  - Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 2° intervento via don Girotti 57
  - Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 3° intervento via Moro 6/8
  - Lotto CO/1 -intervento Coop. Nenni via La Pira 2
  - Lotto 2CO1 -intervento Coop. Momboso via Ozanam 25
  - Lotto CO/2bis -intervento Coop. Meloni via Massironi 7/11
  - Lotto CO/2bis -intervento Coop. Vanoni via San Francesco 21
  - Lotto CO/3 -intervento Coop. L'Edera via 25 aprile 11
  - Lotto CO/4 -intervento Coop. L'Edera 2 via Zincone 8
  - Lotto CO/4 -intervento Coop. Meloni via Zincone 14
  - Lotto CO/4 -intervento Coop. Mongibello via Zincone 22
  - Lotto CO/4 -intervento Coop. Vanoni via Zincone 4/6
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. L'Edera 3 via Adda 5
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Le Ginestre via Adda 15
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Meloni via Adda 1
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Midicoop via Adda 17
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Momboso via Adda 7
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Mongibello via Adda 11
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Nuova Nenni via Adda 13
  - Lotto 2CO5 -intervento Coop. Vanoni via Adda 3
2. Proprietari di immobili realizzati in edilizia convenzionata da attuazione degli strumenti di pianificazione generale:
  - Comparto 2 -intervento Impresa Bertolazzi via La Pira 9/1

- Comparto 2 -intervento Coop. Mongibello via Ozanam 24/26
- Comparto 8 -intervento EC1 Impresa Bertolazzi via don Minzoni 33/1
- Comparto 8 -intervento EC3 Impresa Bertolazzi via don Minzoni 37/1
- Comparto 8 -intervento EC3 Impresa Redaelli via don Minzoni 33/2;

### **Come agire:**

Gli attuali intestatari delle unità realizzate nei fabbricati di cui sopra che intendono aderire alla possibilità di modifica degli obblighi convenzionali e/o del regime di proprietà debbono farne richiesta al Comune, utilizzando un apposito modello, il quale va completato in ogni sua parte e presentato all'ufficio protocollo negli orari di apertura o mezzo mail all'indirizzo [protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it)

Il modello di richiesta è disponibile sul sito: <https://www.concorezzo.cportal.it/Modulistica> nella sezione dedicata alla modulistica delle Sportello Unico per l'Edilizia.

Ciascun condomino può richiedere la trasformazione in autonomia: non occorre, cioè, che siano d'accordo tutti i condomini del fabbricato.

### **Vantaggi:**

Con la trasformazione, i soggetti destinatari di cui al punto 1):

- a) conseguiranno, ad operazione conclusa, il vantaggio di ottenere la **piena proprietà dei propri immobili**, compresa quella del terreno sul quale sorgono, per un tempo illimitato. Essendo decorsi 20 o 30 anni da quando è stato assegnato il terreno alle Cooperative costruttrici, le unità immobiliari, ad operazione conclusa, godranno della **rimozione dei vincoli e potranno essere vendute a chiunque**, senza alcuna limitazione sul prezzo che verrà praticato;
- b) operando la **sola rimozione dei vincoli**, ad operazione conclusa, le unità immobiliari potranno essere vendute a chiunque, senza alcun vincolo sul prezzo che verrà praticato ma senza la piena proprietà degli immobili che resteranno gravati del vincolo di diritto di superficie che potrà essere successivamente trasferito;
- c) Per il solo intervento: Lotto 2CO1 -intervento Coop. Momboso via Ozanam 25 è possibile procedere, eventualmente, anche con la sola trasformazione del solo diritto di superficie in piena proprietà senza rimozione dei vincoli non essendo ancora decorsi 20 anni dall'assegnazione del terreno alla cooperativa.

Con la trasformazione, i soggetti destinatari di cui al punto 2):

- a) operando la **rimozione dei vincoli**, ad operazione conclusa, le unità immobiliari potranno essere vendute a chiunque, senza alcun vincolo sul prezzo che verrà praticato, resta fermo il vincolo di inalienabilità per i primi 5 anni dall'assegnazione.

### **Oneri a carico degli interessati:**

I soggetti destinatari degli interventi di cui al punto 1), per ottenere la piena proprietà del terreno, dovranno corrispondere al Comune una differenza di prezzo tra il valore attuale del diritto di proprietà del terreno (calcolato secondo criteri previsti dalla Legge) e l'importo a suo tempo versato dalla Cooperativa per il diritto di superficie, attualizzato; i medesimi interessati, per ottenere la rimozione dei vincoli di prezzo massimo e soggettivi, dovranno corrispondere al Comune una differenza di prezzo (calcolato secondo criteri previsti dal Decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, n. 151) il cui importo potrà essere corrisposto congiuntamente all'importo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà oppure come singola operazione di modifica dei termini convenzionali; il tutto in ragione della propria quota millesimale.

Qualora i soggetti non avessero completato il saldo da versarsi a suo tempo al CIMEP sarà necessario versare la quota dovuta con rivalutazione dell'importo, contabilizzato e comunicato da

CIMEP, prima di procedere alla trasformazione in piena proprietà ovvero all'eliminazione dei soli vincoli.

Gli i soggetti destinatari degli interventi di cui al punto dovranno corrispondere al Comune una differenza di prezzo (calcolato secondo criteri previsti dal Decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, n. 151) come singola operazione di modifica dei termini convenzionali; il tutto in ragione della propria quota millesimale.

L'importo dovuto per aderire alle operazioni proposte è disponibile al seguente link <https://www.concorezzo.cportal.it/Modulistica>

Gli importi dovuti saranno aggiornati, dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata in regione della diminuzione progressiva degli anni rispetto al periodo residuo di permanenza del vincolo.

In caso di adesione alla trasformazione di diritto di superficie in piena proprietà, l'importo risultante potrà essere versato in una delle seguenti modalità:

OPZIONE 1: pagamento in un'unica soluzione al momento dell'accettazione;

OPZIONE 2: pagamento con rateizzazione

- 25% al momento dell'accettazione
- 75% suddiviso in massimo 5 rate, con la maggiorazione degli interessi legali come vigenti al momento dell'accettazione della comunicazione dell'importo, da corrispondersi, con scadenze regolarmente distribuite, nell'arco di tempo che intercorre tra il momento dell'accettazione ed i successivi 12 mesi.

La rateizzazione è concessa solo con preventiva presentazione di polizza fidejussoria secondo quanto previsto all'art. 2 commi 1 e 2 del Decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, n. 15<sup>(1)</sup>.

In caso di concessione della dilazione la stipula e trascrizione della convenzione di rimozione dei vincoli potrà essere sottoscritta dopo il pagamento della prima rata.

### **Stipula degli atti:**

Gli atti saranno stipulati da un Notaio di fiducia del richiedente presso il Palazzo Comunale in presenza del funzionario delegato.

Per ulteriori necessità, si potrà far riferimento al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune (tel. 039/62800419 il lunedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 oppure inviando una mail all'indirizzo: [urbanistica@comune.concorezzo.mb.it](mailto:urbanistica@comune.concorezzo.mb.it) )

Concorezzo, lì 05/02/2025

Il Responsabile del Settore  
Urbanistica e Ambiente

(1) Garanzia fideiussoria:

Art. 2 Dilazione di pagamento

1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.



**Settore Urbanistica e Ambiente**  
*Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata*

Piazza della Pace, 2 – 20863 Concorezzo (MB)  
Tel. 039/62800419 – Fax. 039/6040833  
email: urbanistica@comune.concorezzo.mb.it  
website: [www.comune.concorezzo.mb.it](http://www.comune.concorezzo.mb.it)

Ns. Rif. Prot. n° ..... del .....  
Vs. Rif. Prot. n° ..... del .....  
Cat

**RICHIESTA DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

*(Del. GC. N. 12 del 31/01/2025)*

Egr. Sig. Sindaco  
**Comune di Concorezzo**

Il sottoscritto:

Cognome

Nome

Codice Fiscale

Luogo e data di nascita

Tel

Residenza Via/numero civico

CAP

Comune

Provincia

Email

Email pec

**CHIEDE**

- Per conto proprio  
 Per conto proprio e del soggetto indicato nella Sezione I

**Avente titolo in quanto**

- Proprietario esclusivo  
 Comproprietario con il soggetto indicato nella Sezione I

**Stato civile:**

- Libero di stato (non sposato, divorziato, vedovo)  
 Coniugato il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, con:

Cognome

Nome

Codice Fiscale

la determinazione del corrispettivo per:

- trasformazione diritto superficie in proprietà e contestuale eliminazione dei vincoli**  
 **trasformazione del solo diritto superficie in proprietà senza contestuale eliminazione dei vincoli**  
 **eliminazione dei vincoli prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione e dei requisiti soggettivi con il mantenimento del diritto di superficie**

- eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione e dei requisiti soggettivi per interventi in edilizia convenzionata in attuazione degli strumenti di pianificazione generale**

per l'immobile parte del complesso:

1. assegnatari in diritto di superficie e proprietari di unità immobiliari edificate nell'ambito di interventi PEEP:

- Lotto CO/1 -intervento ALER -via Ozanam 18 e don Orione 13/17
- Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 1° intervento via don Orione 1/2
- Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 2° intervento via don Girotti 57
- Lotto CO/1 -intervento Coop. Mattei 3° intervento via Moro 6/8
- Lotto CO/1 -intervento Coop. Nenni via La Pira 2
- Lotto 2CO1 -intervento Coop. Momboso via Ozanam 25
- Lotto CO/2bis -intervento Coop. Meloni via Massironi 7/11
- Lotto CO/2bis -intervento Coop. Vanoni via San Francesco 21
- Lotto CO/3 -intervento Coop. L'Edera via 25 aprile 11
- Lotto CO/4 -intervento Coop. L'Edera 2 via Zincone 8
- Lotto CO/4 -intervento Coop. Meloni via Zincone 14
- Lotto CO/4 -intervento Coop. Mongibello via Zincone 22
- Lotto CO/4 -intervento Coop. Vanoni via Zincone 4/6
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. L'Edera 3 via Adda 5
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Le Ginestre via Adda 15
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Meloni via Adda 1
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Midicoop via Adda 17
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Momboso via Adda 7
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Mongibello via Adda 11
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Nuova Nenni via Adda 13
- Lotto 2CO5 -intervento Coop. Vanoni via Adda 3

2. Proprietari di immobili realizzati in edilizia convenzionata in attuazione degli strumenti di pianificazione generale:

- Comparto 2 -intervento Impresa Bertolazzi via La Pira 9/1
- Comparto 2 -intervento Coop. Mongibello via Ozanam 24/26
- Comparto 8 -intervento EC1 Impresa Bertolazzi via don Minzoni 33/1
- Comparto 8 -intervento EC3 Impresa Bertolazzi via don Minzoni 37/1
- Comparto 8 -intervento EC3 Impresa Redaelli via don Minzoni 33/2;

- 1) **Alloggio:**                    Dati catastali fg \_\_\_\_\_ mapp.\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_
- 2) **Autorimessa:**            Dati catastali fg \_\_\_\_\_ mapp.\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_
- 3) **Posto auto:**                Dati catastali fg \_\_\_\_\_ mapp.\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_

#### **DICHIARA**

di non aver provveduto al versamento dell'importo a conguaglio definitivo per la concessione delle aree all'intervento indicato e di allegare alla presente comunicazione ricevuta da CIMEP per l'aggiornamento del corrispettivo da versare contestualmente all'importo per l'operazione richiesta

di **scegliere** per il pagamento una delle seguenti modalità:

**OPZIONE 1:**

pagamento in un'unica soluzione a seguito della comunicazione dell'importo. Il pagamento sarà effettuato entro 10 giorni mediante avviso di pagamento pago PA da pagarsi al Comune trasmesso a seguito dell'accettazione della proposta;

**OPZIONE 2:**

- **25%** dell'importo al momento dell'accettazione per un importo totale da pagarsi al Comune con pagamento pago PA entro 5 giorni dalla trasmissione dell'avviso di pagamento contenete il codice identificativo da parte del Servizio Urbanistica a seguito della ricezione della presente istanza;
- **75 %** dell'importo da pagarsi in n° \_\_\_\_\_ rate (max 5 rate con scadenza ultima rata entro il 12 mesi dall'accettazione **con applicazione degli interessi legali**), con sottoscrizione di polizza fideiussoria a garanzia dell'importo secondo quanto stabilito dall'art. 2 del Regolamento di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151<sup>(1)</sup>;

Di richiedere:

- che il rogito sia sottoscritto al termine dell'avvenuto pagamento;
- che il rogito sia sottoscritto all'avvenuto pagamento dell'importo pari ad 25 % in quanto il/i richiedente/i si impegna/no a presentare polizza fideiussoria

Il rogito sarà stipulato da **notaio** individuato dal richiedente presso il Palazzo comunale. Il nominativo ed i contatti dovranno essere comunicati all'atto di accettazione della proposta

Alla presente richiesta,

**A L L E G A**

1. **Copia dell'atto di provenienza:** assegnazione dalla Cooperativa al Richiedente, ed eventuali passaggi intermedi;

**Solo in caso di rateizzazione dell'importo**

2. **Si impegna a consegnare polizza fideiussoria**, alla comunicazione di accettazione della proposta da parte del Comune, prima dell'emissione degli avvisi di pagamento.

\_\_\_\_\_  
*Il proprietario*

\_\_\_\_\_  
*Il coniuge cointestatario*

\_\_\_\_\_  
*Il cointestatario*

(1) *Garanzia fideiussoria:*

*Art. 2 Dilazione di pagamento*

1. *Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività' o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.*
2. *La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.*

**Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla presente domanda**

La presente domanda è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:

***allegare copia semplice dei documenti di identità (fronte e retro)***

Cognome Nome \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ prov \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
  
Firma \_\_\_\_\_

Cognome Nome \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ prov \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
  
Firma \_\_\_\_\_

Cognome Nome \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ prov \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
  
Firma \_\_\_\_\_

Presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali, pubblicata al seguente indirizzo:  
<https://www.concorezzo.cportal.it/Modulistica> trattandosi di conferimento obbligatorio ai fini dell'evasione della  
presente istanza, si esprime consenso al trattamento degli stessi.

Luogo \_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Il proprietario*

\_\_\_\_\_  
*Il coniuge cointestataro*

\_\_\_\_\_  
*Il cointestataro*