



CITTA' DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

REGISTRO GENERALE DETERMINAZIONI n. 2958 DEL 26 novembre 2025

Istruttore: Geom. GILARDI Elisabetta

Ripartizione Urbanistica e Territorio - Settore Edilizia Residenziale Pubblica

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n.

OGGETTO: Determinazione corrispettivo per la sostituzione della Convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/'71 per la cessione del diritto di proprietà alla Soc. Coop. Edilizia a proprietà divisa "Edil Nova a r.l.", dell'area sita in via Riccardo Terzolo nn. 1-3-5-7 (ex c.so Piave n. 203), condominio "San Cassiano", ai sensi dell'art. 31, commi 46 e 48, della Legge n. 448/'98 - Richiesta sig. NARDI Enrico.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 27/10/2000 venne approvato il nuovo schema di convenzione, in sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865 del 22.10.1971;
- la medesima Deliberazione demandava a successivi provvedimenti l'approvazione degli schemi di convenzione specifici per ogni singolo intervento;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 29.05.2009 venne approvato il nuovo schema di Convenzione, in sostituzione di quella originaria, stipulata il 24.10.1984, rep. n. 2.529/808, rogito notaio ARANGIO dott. Corrado, e contestualmente determinato il corrispettivo totale per la trasformazione della Convenzione relativa alle aree concesse a suo tempo in diritto di proprietà alla Società Cooperativa Edilizia a proprietà divisa "EDIL NOVA a r.l." per la realizzazione di due fabbricati, uno sito in via Rio Misureto n. 17 denominato Condominio "Rio Verde" e l'altro denominato Condominio "San Cassiano" in via Riccardo Terzolo n. 1-3-5-7 (ex c.so Piave n. 203);
- precedentemente, con Convenzione stipulata in data 02.07.1982, rep. n. 7.970, le aree sopracitate vennero concesse, in base a quanto previsto dall'ex art. 35 della Legge n.865/71, in diritto di superficie ed il corrispettivo per la cessione di tale diritto fu determinato e corrisposto per l'importo complessivo pari ad € 24.489,74;
- con la stipula della Convenzione del 24.10.1984, rep. n. 2.529/808, rogito notaio ARANGIO dott. Corrado, venne poi trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà, senza però alcun versamento di corrispettivo;



- l'art. 3, comma 78, della Legge n. 549 del 28.12.1995, come successivamente integrato dall'art. 3, comma 60, della Legge n. 662 del 23.12.1996, aveva concesso ai Comuni la facoltà di modificare le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge n.865/71 per la cessione del diritto di proprietà, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali, in cambio del versamento di un corrispettivo da determinarsi secondo le modalità di legge;
- l'art. 31, comma 46, della Legge n. 448 del 23.12.1998 aveva successivamente previsto la possibilità per i Comuni di consentire ai proprietari di alloggi realizzati su aree già concesse in diritto di proprietà, le cui convenzioni erano state stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge n.179/92, di sostituire l'originaria convenzione con una nuova, redatta ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto della Legge n.10/77, previo il pagamento di un corrispettivo, calcolato con gli stessi criteri previsti per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, mediante la quale i limiti di godimento venivano riportati ad una durata di anni 30 (trenta) a cui si detraeva il tempo già trascorso dalla stipula della convenzione originaria;
- pertanto, con perizia di stima redatta dal Dirigente la Ripartizione Urbanistica e Territorio del Comune di Alba, su incarico conferitogli dall'Amministrazione Comunale, venne valutata l'indennità di esproprio delle aree e successivamente, tenendo conto degli oneri già pagati per il diritto di superficie, venne stabilito l'ammontare esatto del corrispettivo rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, verificatosi tra il mese di ottobre 1984 e aprile 2009 (ultimo indice disponibile), per un importo totale relativo ai due fabbricati pari ad € 698.883,29;
- l'ammontare complessivo del corrispettivo per il condominio "San Cassiano", tenuto conto delle valutazioni di cui sopra, ammontava ad € 285.368,30;
- successivamente, a seguito dell'introduzione dell'art. 23 ter, comma 1 bis, del D.L. n. 95 del 06.07.2012, convertito in Legge n. 135 del 07.08.2012, la durata delle Convenzioni era stato ridotto ad anni 20 (venti);
- con nota del 16.09.2009, prot. gen. n. 2009/24534, era stato comunicato ai proprietari la proposta in merito alla trasformazione della Convenzione per l'area di competenza del condominio "San Cassiano", con l'indicazione del corrispettivo da versare, in relazione alla rispettiva quota millesimale, e il termine entro cui far pervenire le richieste, fissato per il 15.12.2009;
- la quota parte spettante ad ogni singolo proprietario risultava dal prospetto allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 29.05.2009;
- entro il termine stabilito non erano pervenute richieste di trasformazione da parte dei 24 condomini;
- successivamente, oltre i termini previsti, erano pervenute n. 2 richieste, alle quali non era stato dato corso perché nel frattempo erano pervenute da parte del condominio alcune osservazioni in merito alla cifra determinata dal Comune per la trasformazione della Convenzione;
- recentemente, con comunicazione del 28.10.2025, prot. gen. n. 2025/49654, il sig. NARDI Enrico, nato a Fossano (CN), il 16.09.1963, (C.F. NRDNR63P16D742D), residente in Alba, viale P.Masera n. 6, in qualità di proprietario di un alloggio, con annessa cantina e relativa autorimessa, ubicato nel condominio "San Cassiano", sito in via Riccardo Terzolo n. 5, int. 4, scl. U, piano 2°, per la quota millesimale pari a 46,26/1000, ha trasmesso il modulo di richiesta di trasformazione della Convenzione dell'area concessa in diritto di proprietà;



- l'alloggio, con relativa cantina, risulta censito a Catasto Fabbricati al Fg. n. 34 part. n. 279 sub. n. 21, mentre l'autorimessa risulta censita a Catasto Fabbricati al Fg. n. 34 part. n. 279 sub. n. 43;
- l'unità immobiliare è pervenuta al sig. NARDI Enrico tramite successione dal padre NARDI Tommaso a cui era stata, a suo tempo, trasmessa la proposta di modifica della convenzione ed alla quale non aveva aderito;
- in data 08.11.2025, il Comune di Alba ha richiesto alla Camera di Commercio di Cuneo la variazione percentuale verificatasi secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra aprile 2009 e l'ultimo indice disponibile;
- in data 10.11.2025 la Camera di Commercio di Cuneo ha trasmesso una comunicazione indicante la variazione percentuale tra il mese di aprile 2009 e settembre 2025 (ultimo disponibile) pari all' **32,8%**;
- il corrispettivo per il suddetto alloggio, con annessa cantina e relativa autorimessa, oggetto della presente, riportato nel prospetto allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 29.05.2009, determinato in €13.201,14 nel mese di aprile 2009, può essere quindi aggiornato ad **€17.531,11**, applicando la variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati da aprile 2009 a settembre 2025, in base al seguente conteggio:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ 13.201,14} \times 32,8 \% & = & \text{€ 4.329,97} \\ \text{€ 13.201,14} + \text{€ 4.329,97} & = & \text{€ 17.531,11} \end{array}$$

- occorre pertanto comunicare al richiedente l'importo così aggiornato al fine di poter procedere alla stipula del relativo atto notarile per la cessione di quota parte dell'area.

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza dirigenziale, ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico n. 267, artt. 4,16,17 del 18.08.2000, del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i. e dell'art. 71 dello Statuto comunale.

Constatato che l'adozione del provvedimento stesso compete al Dirigente, come individuato dal provvedimento del Sindaco n. 36 datato 01.07.2025.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n.93 del 20.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.413 del 27.12.2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027, il quale attribuisce le risorse per la gestione del servizio.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.123 del 29.03.2025, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di anticorruzione e trasparenza.

Visto il combinato disposto dell'art. n.183 del sopracitato D.Lgs. n.267/2000, del D.Lgs. n.118/2011 del D.P.C.M. del 28.12.2011.

Visto il vigente Regolamento Comunale di contabilità.

Visto il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti.

Visto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.



DETERMINA

- 1. di aggiornare** ad **€17.531,11** il corrispettivo per la trasformazione della Convenzione secondo lo schema approvato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 29.05.2009, corrispondente alla quota millesimale pari a 46,26/1000, del sig. NARDI Enrico, erede del sig. NARDI Tommaso, nato a Fossano (CN), il 16.09.1963, (C.F. NRDNR63P16D742D), residente in Alba, viale P.Masera n. 6, proprietario di un alloggio, con annessa cantina e relativa autorimessa, ubicato nel condominio "San Cassiano", sito in via Riccardo Terzolo n. 5, int. 4, scl. U, piano 2°, **dando atto** che tale aggiornamento è stato calcolato applicando la variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra aprile 2009 e settembre 2025 (ultimo disponibile), pari al 32,8%;
- 2. di dare atto** che l'alloggio, con relativa cantina, risulta censito a Catasto Fabbricati al Fg. n. 34 part. n. 279 sub. n. 21, mentre l'autorimessa risulta censita a Catasto Fabbricati al Fg. n. 34 part. n. 279 sub. n. 43;
- 3. di dare atto** che essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della Convenzione originaria non occorre procedere alla sostituzione della medesima, essendo stato superato il limite temporale come previsto dall'art. 31, comma 46 e seguenti, della Legge n. 448 del 23.12.1998, seguito dall'introduzione dell'art. 23ter, comma 1bis, del D.L. n. 95 del 06.07.2012, convertito in Legge n. 135 del 07.08.2012;
- 4. di dare atto** che dovrà essere stipulato il rogito notarile per la trasformazione della Convenzione ai fini dell'acquisto della quota parte dell'area in oggetto, tenendo presente che l'indice ISTAT viene aggiornato ogni 60 giorni;
- 5. di introitare** la suddetta somma al capitolo in entrata n. 2.672 con dizione: "Alienazione di altri beni immobili" del Bilancio in corso e che risulta così classificata:

- ◆ Titolo : 4 – Entrate in conto capitale
- ◆ Tipologia : Entrate da alienazioni di beni materiali e immateriali
- ◆ Categoria : 4040100 Alienazione di beni materiali
- ◆ Piano Fin. – V E.4.04.01.08.999 Alienazione di altri beni immobili n.a.c.
- ◆ Bilancio 2025.

Alba, lì

IL DIRIGENTE
(Arch. Gianluca GIACCHETTI)

RIPARTIZIONE RAGIONERIA-FINANZE-PROGRAMMAZIONE E CED

Visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. n.147bis, comma 1, n.153 comma 5, n.183 comma 7 ed 8 del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, lì

IL DIRIGENTE DELLA



(Dott. Massimo TOPPINO)

RIPARTIZIONE FINANZIARIA