



**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

**ORIGINALE**

DETERMINAZIONE DEL SETTORE 6 : Area Demanio e Patrimonio Immobiliare

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO PER IL RINNOVO  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO SU AREE DEL  
COMUNE DI BUSTO GAROLFO A FAVORE DELLA  
COOPERATIVA SODALITAS, A TUTTO IL 03.10.2034.**

*Nr. Progr.*

**564**

*Data*

**23/10/2018**

*Proposta*

**576**

*Copertura Finanziaria*

Visto:

**IL RESPONSABILE DI AREA**

Data 23/10/2018

*ARCH. GIUSEPPE SANGUEDOLCE*

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

**OGGETTO:**  
**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO PER IL RINNOVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
COSTITUITO SU AREE DEL COMUNE DI BUSTO GAROLFO A FAVORE DELLA COOPERATIVA  
SODALITAS, A TUTTO IL 03.10.2034.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Premesso che:

- Con contratto stipulato il 4-10-1994 a rogito del notaio dott.ssa Gloria Battaglia rep.nr.17446 registrato a Milano il 21-10-1994 al nr.15194 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 27-10-1994 al nr.87658/54450, il Comune di Busto Garolfo ha concesso alla Cooperativa Sodalitas – Società cooperativa Onlus con sede in via Giolitti n.20 ad Arconate, il diritto di superficie su aree di proprietà dello stesso Comune per complessivi mq.4680 di superficie al fine di consentire alla cooperativa Sodalitas di costruire un edificio da destinare a casa di riposo nei limiti e con le modalità fissate dallo stesso contratto e dalla deliberazione consiliare nr.43 del 30 aprile 1994 e secondo i principi generali previsti dalle norme vigenti in materia;
- Con lo stesso contratto le parti convenivano in anni venti, rinnovabili per ulteriori vent'anni, la durata del diritto di superficie;
- Con atto pubblico stipulato il 16-11-1995 a rogito del notaio G. Battaglia rep. nr. 19261, registrato a Milano il 5-12-1995 al nr. 22615, le stesse parti convenivano l'identificazione catastale delle aree concesse in diritto di superficie e la contestuale modifica e integrazione del citato contratto stipulato il 4-10-1994;
- Sulle aree comunali succitate assegnate in diritto di superficie dal Comune, la Cooperativa su menzionata ha realizzato ed ancora gestisce la casa di riposo in virtù della convenzione di cui sopra;
- Con deliberazione consiliare n.19 del 9-6-2015 il Comune di Busto Garolfo ha accolto l'istanza della cooperativa Sodalitas in merito al rinnovo per ulteriori vent'anni del diritto di superficie, scaduto il 03-10-2014, fissando contestualmente i criteri per la determinazione del nuovo corrispettivo così come previsto dal Regolamento di gestione del diritto di superficie approvato con deliberazione consiliare nr.43 del 30-4-1994;
- Con determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 dell'01-10-2015, in esecuzione della predetta deliberazione consiliare n. 19 del 9-6-2015 il Comune ha fissato in € 1.494.500,00 il corrispettivo da richiedere alla Cooperativa Sodalitas per il rinnovo ventennale del diritto di superficie;

tutto ciò premesso e richiamato,

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 31.05.2016 con la quale è stato promosso il procedimento di mediazione ai sensi del D.lvo n. 28/2010, relativo alla definizione della controversia con la Sodalitas Società Cooperativa Sociale Onlus nel giudizio di cui sopra, avanti l'Associazione per lo Sviluppo delle Agenzie di Conciliazione - A.S.A.C., autorizzando il Sindaco a farsi assistere e rappresentare dall'Avv. Maria Antonietta Carra, dirigente dell'Avvocatura comunale Unica di Busto Arsizio e Busto Garolfo;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 09/05/2017 con la quale è stato disposto di continuare nel predetto procedimento affidando l'incarico di assistenza legale all'Avv. Morlacchi di Busto Arsizio a seguito di rinuncia dell'Avv. Carra a causa dell'annullamento da parte del Tar della delibera del Comune di Busto Arsizio di approvazione della convenzione dell'Avvocatura comunale con Busto Garolfo;

Richiamato il verbale del 23.06.2017 con il quale il Mediatore ha preso atto della mancata conciliazione;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 13.02.2018 con la quale è stato disposto il prosieguo della causa davanti al Giudice Ordinario, incaricando della difesa ed

assistenza del Comune sempre l'Avv. Morlacchi, ed autorizzando la medesima a trattare con la controparte al fine di verificare la possibilità di una conclusione stragiudiziale della causa alle condizioni fissate dal giudice nella precorsa udienza del 28/11/2017;

Richiamata la sentenza n. 1457/2018 del 19/09/2018 Repert. n. 2611/2018 del 19/09/2018, emessa dal Tribunale ordinario di Busto Arsizio sezione III Civile, con la quale viene "accertata e dichiarata la piena legittimità della pretesa creditoria avanzata dal Comune di Busto Garolfo, confermare i provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale e condannare Sodalitas cooperativa sociale onlus al pagamento della somma di € 1.495.500,00 (SE&O) (ovvero, subordinatamente, della minor somma ritenuta dovuta) in favore del Comune di Busto Garolfo oltre agli interessi dalla data del 4.10.2014 (ovvero, subordinatamente, quella diversa data che risulterà di giustizia) sino al saldo;

Ritenuto pertanto di procedere, in esecuzione agli atti di questo Ente sopra richiamati, all'approvazione dell'allegato schema di contratto relativo al rinnovo del diritto di superficie costituito sulle aree distinte al catasto al Fg 15 map. 419 e Fg. 20 map. 701 del Comune di Busto Garolfo, individuate in Via Deledda ang. Via Pascoli, a tutto il 03.10.2034;

Considerato che la presente non comporta impegno di spesa;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Accertata la propria competenza ad assumere il presente atto ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000 ed in forza delle attribuzioni previste dal decreto sindacale n. 5 del 01/02/2017;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.L. n. 267/2000;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27.02.2018, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione dell'anno 2018;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 06.03.2018 ad oggetto: "Approvazione PEG 2018 dotazioni finanziarie ed organiche";

#### **DETERMINA**

1. Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed all'uopo richiamate quali parte integrante e sostanziale del presente atto, l'allegato schema di contratto relativo al rinnovo del diritto di superficie, concesso alla Cooperativa Sodalitas – Società Cooperativa onlus con sede in via Giolitti 20 ad Arconate, costituito sulle aree distinte al catasto al Fg 15 map. 419 e Fg. 20 map. 701 del Comune di Busto Garolfo, individuate in Via Deledda ang. Via Pascoli, a tutto il 03.10.2034;
2. Di dare atto che a fronte del rinnovo di cui al sub. 1 la Cooperativa Sodalitas corrisponderà al comune di Busto Garolfo, prima della sottoscrizione del contratto la somma di euro 1.494.500,00 da introitare negli appositi capitoli di Bilancio di previsione
3. Di disporre la comunicazione del presente atto alla Cooperativa interessata, una volta divenuto esecutivo, disponendo un termine di 90gg per la sottoscrizione del Contratto di cui al sub.1;
4. Di fare espressamente presente che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto contabile da parte del responsabile dell'Area Economico Finanziaria;
5. Di pubblicare il presente atto nel sito istituzionale telematico istituzionale, in attuazione a quanto previsto dal vigente piano anticorruzione;

6. Di demandare al Responsabile dell'Area demanio e Patrimonio Immobiliare la sottoscrizione del Contratto di cui al sub. 1;
7. Di fare espressamente presente che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 è l'Arch. Giuseppe Sanguedolce, Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare;

**Il Responsabile dell'Area Demanio  
e Patrimonio Immobiliare**  
Arch. Giuseppe Sanguedolce

Allegati:

- schema di Contratto relativo al rinnovo del diritto di superficie costituito sulle aree distinte al catasto al Fg 15 map. 419 e Fg. 20 map. 701 del Comune di Busto Garolfo.

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005.

## SCHEMA DI CONTRATTO PER IL RINNOVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO SU AREE DEL COMUNE DI BUSTO GAROLFO A FAVORE DI COOP.SODALITAS

L'anno duemiladiciotto, addì \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, in Busto Garolfo avanti a me \_\_\_\_\_, si sono costituiti:

per una parte:

- Comune di Busto Garolfo C.F.: 00873100150. con sede a Busto Garolfo, Piazza Diaz 1, di seguito nel presente atto denominato più brevemente "Comune", qui rappresentato dall'Arch. Giuseppe Sanguedolce, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio del Comune di Busto Garolfo, nato a Pettineo (ME) il 21-03-1961 e domiciliato per la carica presso il Municipio di Busto Garolfo, legittimato a stipulare il presente atto in forza dell'art.107 -comma 3-lettera c) del D.Lgs 18-8-2000, n. 267 e del decreto sindacale nr. 5 del 01-02-2017, ed in esecuzione della propria determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con oggetto "*approvazione schema di contratto per il rinnovo del diritto di superficie costituito su aree del Comune di Busto Garolfo a favore della Cooperativa Sodalitas, a tutto il 03.10.2034*";

per l'altra parte:

-Cooperativa Sodalitas \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale e P.IVA \_\_\_\_\_ di seguito nel presente atto denominata per brevità "cooperativa" qui rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della predetta Società, munito dei necessari poteri come risulta da \_\_\_\_\_ documento, che si allega al presente atto sotto la lettera "A",

Dette persone della cui identità personale io ufficiale rogante sono certo, mi richiedono di ricevere quest'atto in virtù del quale, dopo aver

### **Premesso che:**

- Con contratto stipulato il 04-10-1994 a rogito del notaio dott.ssa Gloria Battaglia rep.nr.17446 registrato a Milano il 21-10-1994 al nr.15194 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 27-10-1994 al n.87658/54450, il Comune di Busto Garolfo ha concesso alla Cooperativa Sodalitas – Società cooperativa Onlus con sede in via Giolitti n.20 ad Arconate, il diritto di superficie su aree di proprietà dello stesso Comune per complessivi mq.4680 di superficie al fine di consentire alla cooperativa Sodalitas di costruire un edificio da destinare a casa di riposo nei limiti e con le modalità fissate dallo stesso contratto e dalla deliberazione consiliare nr.43 del 30 aprile 1994 e secondo i principi generali previsti dalle norme vigenti in materia;
- Con lo stesso contratto le parti convenivano in anni venti, rinnovabili per ulteriori vent'anni, la durata del diritto di superficie;
- Con atto pubblico stipulato il 16-11-1995 a rogito del notaio G. Battaglia rep. n.19261, registrato a Milano il 5-12-1995 al n. 22615, le stesse parti convenivano l'identificazione catastale delle aree concesse in diritto di superficie e la contestuale modifica e integrazione del citato contratto stipulato il 04-10-1994;
- Sulle aree comunali succitate assegnate in diritto di superficie dal Comune, la Cooperativa su menzionata ha realizzato ed ancora gestisce la casa di riposo in virtù della convenzione di cui sopra;
- Con deliberazione consiliare n. 19 del 09-06-2015 il Comune di Busto Garolfo ha accolto l'istanza della cooperativa Sodalitas in merito al rinnovo per ulteriori vent'anni del diritto di superficie, scaduto il 03-10-2014, fissando contestualmente i criteri per la determinazione del nuovo corrispettivo così come previsto dal Regolamento di gestione del diritto di superficie approvato con deliberazione consiliare n.43 del 30-04-1994;
- Con determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 dell'01-10-2015, in esecuzione della predetta deliberazione consiliare n. 19 del 9-6-2015 il Comune ha fissato in € 1.494.500,00 il corrispettivo da richiedere alla cooperativa Sodalitas per il rinnovo ventennale del diritto di superficie;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 61 del 31.05.2016 è stato promosso il procedimento di mediazione ai sensi del D.lvo n.28/2010, relativo alla definizione della controversia con la Sodalitas Società Cooperativa Sociale Onlus nel giudizio di cui sopra, avanti l'Associazione per

lo Sviluppo delle Agenzie di Conciliazione - A.S.A.C., autorizzando il Sindaco a farsi assistere e rappresentare dall'Avv. Maria Antonietta Carra, dirigente dell'Avvocatura comunale Unica di Busto Arsizio e Busto Garolfo;

- Con delibera di Giunta Comunale nr. 58 del 09/05/2017 è stato disposto di continuare nel predetto procedimento affidando l'incarico di assistenza legale all'Avv. Morlacchi di Busto Arsizio a seguito di rinuncia dell'Avv. Carra a causa dell'annullamento da parte del Tar della delibera del Comune di Busto Arsizio di approvazione della convenzione dell'Avvocatura comunale con Busto Garolfo;
- Con verbale del 23.06.2017 il mediatore ha preso atto della mancata conciliazione ed in conseguenza la causa deve continuare davanti al Tribunale ordinario di Busto Arsizio competente per territorio;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 23 del 13.02.2018 è stato disposto il prosieguo della causa davanti al giudice ordinario incaricando della difesa ed assistenza del Comune sempre l'Avv. Morlacchi autorizzando la medesima a trattare con la controparte al fine di verificare la possibilità di una conclusione stragiudiziale della causa alle condizioni fissate dal giudice nella precorsa udienza del 28/11/2017;
- Richiamata la sentenza n. 1457/2018 del 19/09/2018 Repert. n. 2611/2018 del 19/09/2018, emessa dal Tribunale ordinario di Busto Arsizio sezione III Civile, con la quale viene "accertata e dichiarata la piena legittimità della pretesa creditoria avanzata dal Comune di Busto Garolfo, confermare i provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale e condannare Sodalitas cooperativa sociale onlus al pagamento della somma di € 1.495.500,00 (SE&O) (ovvero, subordinatamente, della minor somma ritenuta dovuta) in favore del Comune di Busto Garolfo oltre agli interessi dalla data del 4.10.2014 (ovvero, subordinatamente, quella diversa data che risulterà di giustizia) sino al saldo;

le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1**

Il Comune di Busto Garolfo, come qui rappresentato ed in conformità a quanto indicato nelle premesse che costituiscono parte integrante del presente atto, concede alla cooperativa Sodalitas per ulteriori vent'anni a partire dal quattro ottobre duemilaquattordici, il diritto di superficie originariamente concesso con il contratto stipulato il 04-10-1994 successivamente modificato ed integrato con atto stipulato il 16-11-1995, entrambi i contratti più esattamente indicati in premessa, sulle aree comunali poste in via Deledda angolo via Pascoli ed attualmente così identificate catastalmente:

Fg. 15 map. 419 e Fg 20 map. 701 del comune di Busto Garolfo.

Per effetto del rinnovo del diritto di superficie disposto con il presente atto e per tutta la sua durata, le parti convengono che la cooperativa Sodalitas conserva la proprietà di quanto edificato o edificherà sulle predette aree delle quali il Comune permane nudo proprietario, consolidandosi a suo favore, ai sensi dell'art.953 del codice civile, la piena proprietà delle stesse aree con quanto sopra o sotto esse risulterà edificato al momento della cessazione per qualsiasi motivo del rinnovato diritto di superficie, senza che nulla abbia a pretendere la superficiaria a qualsiasi titolo.

#### **Art. 2**

Per il rinnovo del diritto di superficie stabilito con il presente atto, le parti convengono un corrispettivo di € 1.494.500,00 che la cooperativa Sodalitas corrisponde al Comune di Busto Garolfo in data odierna mediante assegno circolare n. \_\_\_\_\_ emesso dalla banca\_\_\_\_\_. Il \_\_\_\_\_(oppure:la cooperativa Sodalitas ha corrisposto al Comune mediante bonifico di tale somma alla tesoreria comunale Banca\_\_\_\_\_ come da quietanza emessa dallo stesso tesoriere il \_\_\_\_\_nr \_\_\_\_\_).

Il Comune dichiara di avere integralmente ricevuto la predetta somma dalla cooperativa Sodalitas alla quale rilascia pertanto ampia quietanza a saldo e liberazione, con promessa di mai più nulla pretendere allo stesso titolo, rinunziando all'ipoteca legale ed esonerando il conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità in merito.

**Art.3**

Le parti reciprocamente convengono ed accettano che il diritto di superficie rinnovato con il presente atto continua ad essere regolato anche dalle clausole contenute nei contratti originari del 04-10-1994 e del 05-12-1995 più esattamente indicati in premessa, e che qui intendono integralmente recepite, ad eccezione di quelle incompatibili con le disposizioni del presente contratto o concernenti le modalità di costruzione dell'edificio ormai realizzato.

La cessazione naturale del diritto di superficie è stabilita dalle parti al tre ottobre duemilatrentaquattro, convenendo reciprocamente che da tale data e fino all'effettivo rilascio dell'immobile la cooperativa Sodalitas avrà titolo alla detenzione dell'immobile per il tempo necessario, comunque non superiore a novanta giorni, al completo sgombero dall'edificio di persone e cose e fatto salvi diversi accordi in quel momento conclusi tra le parti.

La presente clausola trova applicazione anche nei casi di cessazione anticipata del diritto di superficie per cause imputabili alla cooperativa Sodalitas.

**Art.4**

Le Parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Busto Arsizio.

**Art.5**

Tutte le spese necessarie per la stipula del presente atto, ivi compresi i tributi, sono a carico della cooperativa che a tal fine chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni previste dalle leggi vigenti.