

RELAZIONE

OGGETTO: DONAZIONI DALL'“OPERA PIA DELLE CHIESE E CASE PARROCCHIALI POVERE DELLA DIOCESI DI MILANO” AL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E ALLA “PARROCCHIA S. STEFANO” DI IMMOBILI IN VIA CAVOUR.

Oggetto della presente trattazione è una vicenda che ha avuto inizio ben trenta anni fa, e che oggi può giungere finalmente a una positiva conclusione.

Sintesi dei fatti

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 570 del 15 ottobre 1976 il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato uno schema di convenzione ai sensi della quale l'“Opera Pia delle Chiese e Case Parrocchiali Povere della Diocesi Milano” avrebbe donato al Comune un'area in Via Cavour (N.C.T. foglio 23 mappale 87) e il fabbricato su di essa insistente, già adibito a canonica, mentre il Comune si impegnava a cedere in diritto di superficie alla Parrocchia di S. Stefano per la durata di “trenta anni, tacitamente rinnovabili” il fabbricato stesso e la parte di area (da frazionarsi) che sarebbe rimasta di pertinenza dell'edificio.

La bozza di convenzione conteneva anche l'impegno dell'Opera Pia di provvedere a sue spese alla ristrutturazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e l'obbligo di destinare l'immobile ad attività ricreative e sportive, a sede delle associazioni che avrebbero gestito tale attività ed eventualmente ad abitazione per il custode.

Nella relazione alla predetta deliberazione di Consiglio, tale operazione viene motivata con il fatto di dare applicazione al P.R.G. adottato con deliberazione consiliare n. 598 del 21 dicembre 1973, che prevedeva per l'area in questione la destinazione ad attrezzature collettive di uso pubblico (verde pubblico e centro civico).

Con atto in data 4 aprile 1979 n. 50741/11076 di rep. notaio Carlo Locatelli l'Opera Pia ha formalizzato la proposta di donazione, subordinando la stessa alla condizione che il Comune donatario concedesse alla Parrocchia di S. Stefano il diritto di superficie sopra citato “per anni trenta rinnovabile tacitamente”.

Con decreto in data 24 luglio 1979 prot. n. 8984/Div. 1 il Prefetto della Provincia di Milano ha rilasciato al Comune l'autorizzazione ad accettare la donazione prescritta dall'art. 17 c.c.

(Non risulta agli atti analoga autorizzazione per l'accettazione dell'acquisto del diritto di superficie da parte della Parrocchia).

Con deliberazione n. 1167 del 31 agosto 1979 la Giunta Municipale ha dato allo stesso notaio Carlo Locatelli l'incarico di stipulare l'atto di accettazione della donazione, ma tale incarico non è mai stato portato a termine né da lui, cessato dall'esercizio della professione nel 1983, né dal suo successore notaio Giuseppe Franco (non risulta agli atti per quale motivo).

Dopo molti anni, e precisamente nel 1998, il notaio Lucio Paolini, incaricato dall'Opera Pia, ha predisposto una bozza di atto di accettazione della donazione che è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 717 del 3 novembre 1998.

Il 30 dicembre 1998 (prot. gen. n. 32 del 4 gennaio 1999) tale deliberazione è stata trasmessa in copia dal Servizio Contratti al notaio Paolini con l'invito a procedere a quanto necessario ai fini della stipulazione.

Non seguendo l'effettiva stipulazione, sono state spedite alle parti e al notaio lettere di sollecito prot. gen. n. 45710 del 12 maggio 2000, n. 66376 del 5 luglio 2000 e n. 100167 dell'8 novembre 2000, ma senza alcun risultato.

Nel 2002 su impulso dell'Opera Pia e della Parrocchia si è proceduto a un riesame dell'intera vicenda, in merito alla quale la sottoscritta ha presentato una relazione al Sindaco, al Segretario Generale e al Settore Impianti – Opere Pubbliche in data 19 settembre 2002 prospettando le questioni relative e individuando le possibili soluzioni.

Problemi relativi all'operazione

Le difficoltà nel perfezionamento dell'operazione sorte dopo il 1998 si possono imputare a due ordini di problemi.

a) Questioni di diritto

Dal punto di vista tecnico-giuridico, l'impostazione fino ad allora data all'operazione presentava i seguenti problemi:

- il carattere tacito della rinnovazione del diritto di superficie in relazione, in genere, all'attività contrattuale della Pubblica Amministrazione;
- il carattere tacito della rinnovazione del diritto di superficie in relazione, in particolare, agli obblighi di forma e di trascrizione prescritti per i diritti reali su beni immobili;
- il fatto che se per tali motivi la condizione apposta alla donazione dovesse ritenersi illecita, renderebbe nulla la donazione stessa essendo l'unico motivo determinante e risultante dall'atto (art. 788 c.c.).

Per ovviare a ciò il notaio Paolini nella sua bozza aveva introdotto il meccanismo della disdetta, che però presenta i seguenti inconvenienti:

- se la "disdetta" non viene data, la rinnovazione è comunque automatica e non fatta attraverso un titolo scritto e trascrivibile;
- se la "disdetta" viene data, si tratterebbe di un recesso da un contratto a effetti reali già esauriti, di dubbia ammissibilità (v. art. 1373 c.c.); occorrerebbe invece un contratto con cui si conviene l'estinzione del diritto, analogamente a quanto avviene per la sua costituzione;
- più in generale, si tratterebbe di una condizione aggiuntiva che renderebbe l'accettazione non conforme alla proposta, in quanto tale non idonea a concludere il contratto di donazione (art. 1326, ultima comma, c.c.).

Inoltre nella bozza del notaio Paolini si indica come scadenza del primo trentennio di durata del diritto di superficie l'anno 2009, con decorrenza dal 1979 (anno della proposta), ma ciò non sembra corretto. Infatti:

- ai sensi dell'art. 782, 2° comma, c.c., *"la donazione non è perfetta se non dal momento in cui l'atto di accettazione è notificato al donante"*;
- pertanto la condizione apposta al contratto (cioè la costituzione del diritto di superficie a favore della Parrocchia) non può retroagire a un momento anteriore al perfezionamento del contratto: di conseguenza, se l'accettazione venisse fatta nel 2002, il primo trentennio di durata della superficie scadrebbe nel 2032.

b) Questioni di fatto

Dai contatti avuti con le parti, era emerso che la mancata stipulazione dell'atto secondo il testo redatto dal notaio Paolini era dovuta al fatto che la Parrocchia di S. Stefano, in persona del nuovo Parroco Don Giovanni Brigatti, avendo interesse al

mantenimento della proprietà superficiaria del fabbricato per la maggiore durata possibile, non riteneva soddisfacente la formulazione della clausola relativa alla rinnovazione.

Soluzione individuata

La soluzione proposta nella citata Relazione del 19 settembre 2002 come via d'uscita dalla situazione di stallo in cui la vicenda si trovava era offerta dal fatto che con l'art. 13, 1° comma, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 è stato abrogato l'art. 17 del codice civile, che prevedeva l'obbligo dell'autorizzazione governativa per l'acquisto di beni immobili e l'accettazione di donazioni da parte di persone giuridiche.

Ciò ha consentito di svincolarsi dall'impostazione data fino ad allora all'operazione e quindi da tutti i problemi che essa - come si è visto - comportava, e di ridefinire il tutto "da zero" sia per quanto riguarda il contenuto (tra cui la durata), sia, eventualmente, per quanto riguarda la qualificazione giuridica (il tipo di atto, la natura dei diritti) sulla base di una nuova trattativa che ha tenuto conto degli attuali interessi delle Parti e delle odierne circostanze di fatto e prescrizioni urbanistiche.

Tale nuova trattativa ha portato alla stesura di un testo contrattuale - che si allega alla presente relazione - che, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con decisione assunta nella seduta del 27 maggio 2003, prevede la seguente soluzione concordata:

L'“OPERA PIA DELLE CHIESE E CASE PARROCCHIALI POVERE DELLA DIOCESI DI MILANO” dona:

- a) alla “PARROCCHIA S. STEFANO” - separatamente dalla proprietà del suolo oggetto di distinta donazione al Comune - la proprietà superficiaria del fabbricato in Via Cavour (foglio 23 - mappale 87) e il diritto di superficie su una porzione dell'area circostante (foglio 23 - mappali 87 di are 2.84 e 347 (già 341/b) di are 5.20), con l'onere di destinare l'immobile esclusivamente ad attività ricreative e sportive e a sede di associazioni che gestiranno tali attività, in particolare della “AGESCI Associazione Guide e Scout Cattolici Italiani”;
- b) al COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI la nuda proprietà di quanto forma oggetto della distinta donazione di diritto di superficie alla Parrocchia e la proprietà piena delle aree al foglio 23 mappali 348 (già 341/c) di are 1.16 e 341 (già 341/a) di are 4.80;

il tutto per una durata di anni trenta dalla data dell'atto.

Allo scadere di tale termine, i diritti costituiti a favore della Parrocchia avranno ad estinguersi e la piena proprietà del fabbricato e delle aree verrà a consolidarsi di diritto in capo al Comune - o suoi aventi causa - quale proprietario del suolo.

Dopo di allora, il Comune potrà eventualmente concedere alla Parrocchia uguali diritti su tali immobili per una durata non superiore a trenta anni, con contratto stipulato in forma idonea alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

A tal fine la Parrocchia dovrà presentare apposita istanza al Comune almeno dodici mesi prima della scadenza sopra prevista.

Frazionamento catastale

La predetta identificazione catastale degli immobili è quella risultante da tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano il 1° ottobre 2003 n. 6772, predisposto ai fini del presente atto da tecnico incaricato dall'Opera Pia in modo da “ritagliare”, nell'ambito dell'intera area circostante il fabbricato, la porzione da destinare a pertinenza del fabbricato stesso e quindi oggetto di diritto di superficie alla Parrocchia e la distinta porzione oggetto di piena proprietà a favore del Comune.

Per una più agevole individuazione degli immobili che formano oggetto delle

due distinte donazioni, si allega alla presente Relazione sotto la lettera "B" copia dell'estratto di mappa facente parte del suddetto frazionamento.

Verifica di sussistenza di interesse storico artistico

Nel corso dell'istruttoria, si è reso inoltre necessario procedere all'accertamento dell'eventuale interesse storico artistico dell'immobile ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Su istanza dell'Opera Pia, la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Lombardia, poi Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ha rilasciato i seguenti atti:

- quanto all'edificio, parere prot. 0003273 del 29 aprile 2004 di insussistenza dei requisiti di interesse storico artistico di cui all'art. 2, comma 1, lettere a) e b), del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, con conseguente non sottoposizione ad adempimenti da parte dell'Amministrazione dei beni Culturali. Tuttavia in tale parere la Soprintendenza, *"visto che l'immobile conserva un impianto planivolumetrico semplice e ben inserito nel contesto ambientale del centro storico, adiacente alla chiesa parrocchiale, nello spirito di collaborazione fra Enti, auspica che le prescrizioni urbanistiche comportino il sostanziale mantenimento della sua struttura nelle parti originarie degli anni '30 che ancora si conservano e la regolare composizione dei prospetti"*.
- Quanto all'area attigua all'edificio, dichiarazione prot. 0001696 del 28 febbraio 2005 di insussistenza dei requisiti di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, con conseguente esclusione dalle disposizioni di tutela di cui alla Parte II – Titolo I dello stesso decreto.

Tutto quanto sopra esposto, si sottopongono all'approvazione del Consiglio Comunale l'operazione sopra descritta e il testo di contratto da stipularsi per attuarla, che si allega alla presente Relazione sotto la lettera "A", intendendosi comprese nell'approvazione le eventuali precisazioni e modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie od opportune in sede di stipulazione.

Si allegano i seguenti documenti:

- A) testo del contratto portante donazioni dall'"OPERA PIA DELLE CHIESE E CASE PARROCCHIALI POVERE DELLA DIOCESI DI MILANO" al COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI e alla "PARROCCHIA S. STEFANO" di immobili in Via Cavour;
- B) copia dell'estratto di mappa facente parte del tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano il 1° ottobre 2003 n. 6772.

Sesto San Giovanni, 6 febbraio 2006

IL FUNZIONARIO
(Avv. Lucilla Lo Campo)

OGGETTO: DONAZIONI DALL'“OPERA PIA DELLE CHIESE E CASE PARROCCHIALI POVERE DELLA DIOCESI DI MILANO” AL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E ALLA “PARROCCHIA S. STEFANO” DI IMMOBILI IN VIA CAVOUR.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata Relazione del Servizio Legale - Contratti;
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio allegato;

DELIBERA

1. di approvare l'operazione descritta nella relazione allegata, secondo la quale l'“OPERA PIA DELLE CHIESE E CASE PARROCCHIALI POVERE DELLA DIOCESI DI MILANO” dona:
 - a) alla “PARROCCHIA S. STEFANO” - separatamente dalla proprietà del suolo oggetto di distinta donazione al Comune – la proprietà superficiaria del fabbricato in Via Cavour (foglio 23 - mappale 87) e il diritto di superficie su una porzione dell'area circostante (foglio 23 – mappali 87 di are 2.84 e 347 (già 341/b) di are 5.20), con l'onere di destinare l'immobile esclusivamente ad attività ricreative e sportive e a sede di associazioni che gestiranno tali attività, in particolare della “AGESCI Associazione Guide e Scout Cattolici Italiani”;
 - b) al COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI la nuda proprietà di quanto forma oggetto della distinta donazione di diritto di superficie alla Parrocchia e la proprietà piena delle aree al foglio 23 mappali 348 (già 341/c) di are 1.16 e 341 (già 341/a) di are 4.80;il tutto per una durata di anni trenta dalla data dell'atto;
2. di approvare il testo di contratto da stipularsi per attuare l'operazione di cui sopra, allegata sotto la lettera “A” alla Relazione citata, intendendosi comprese nell'approvazione le eventuali precisazioni e modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie od opportune ai fini della stipulazione.

La delibera è stata approvata all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, SDI, MARGHERITA, UDEUR, GRUPPO MISTO, FI, LN. Assente: AN.