



Comune di Castano Primo
Provincia di Milano

Numero registro 14 del 16/01/2024

Determinazione del Responsabile

SERVIZIO - LLPP TERRITORIO E AMBIENTE

Oggetto : CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEI RELATIVI CORRISPETTIVI - ANNO 2024

Premesso che l'art. 31 commi dal 45 al 50 della L. 448/1998 smi prevede che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167 e delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie (ai sensi dell'articolo 35 comma 4 della medesima L. n. 865/1971), e procedere anche alla rimozione dei vincoli di commerciabilità (affrancazione) secondo le modalità indicate nei medesimi commi della L. 448/1998 smi, dietro il pagamento da parte dell'interessato di un corrispettivo;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2023, che qui si intende integralmente richiamata, all'oggetto "*Piani di Edilizia Economico Popolare (PEEP) – presa d'atto delle recenti modifiche normative all'art. 31 commi da 45 a 50 della L. 448/1998 smi ed approvazione delle conseguenti modifiche procedurali*";

Richiamato in particolare l'allegato C) alla sopra citata deliberazione all'oggetto "*Procedura e criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità*" nel quale vengono indicate modalità procedurali, criteri, modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in piena proprietà delle aree concesse in diritto di superficie (comma 48 art. 31 L. 448/1998 smi) e dei corrispettivi di affrancazione dai vincoli di commerciabilità (comma 49bis art. 31 L. 448/1998 smi), nonché criteri, modalità e condizioni per il pagamento dei corrispettivi e la concessione di dilazioni di pagamento;

Richiamati altresì i contenuti dell'allegato A) Relazione accompagnatoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata alla deliberazione di che trattasi per quanto riguarda la metodologia di determinazione di detti valori di riferimento;

Considerato che occorre procedere a determinare i valori di riferimento per il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per l'anno 2024;

Stabilito pertanto di approvare la tabella allegata alla presente determinazione – Allegato 1) - quale parte integrale e sostanziale dando atto che i valori ivi riportati saranno utilizzati per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione dei diritti di superficie in proprietà per le domande protocollate nell'anno 2024 e comunque, come previsto dalla procedura deliberata, fino all'assunzione di nuova determinazione al riguardo;

Di dare atto che gli importi che verranno corrisposti a titolo di corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dai soggetti interessati saranno accertati al capitolo 405250 "PROV.TRASF.DIRITTO SUPERFICIE IN PROPR." del bilancio di previsione 2024 pluriennale 2024-2026;

Considerato che:

- con Deliberazione di CC n. 33 del 29/09/2023 è stato approvato il Documento Unico Di Programmazione per il Triennio 2024-2026 unitamente al Piano Delle Alienazioni e Valorizzazioni Del Patrimonio, Del Piano Triennale Delle Opere Pubbliche e Del Programma Triennale Degli Acquisti;
- con Deliberazione di CC n. 53 del 21/12/2023 è stato approvato il bilancio per il triennio 2024-2026;
- con Deliberazione di GC n. 245 del 23/11/2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025;

Richiamati:

- 1) il vigente Regolamento di contabilità;
- 2) il Decreto del Comune di Castano Primo n. 3 del 29/09/2023 di nomina quale P.O. Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente del Comune di Castano Primo;
- 3) la legge n.213/2023 (legge di Bilancio 2024)

Vista la L. 448/1998 ss.mm.ii.;

DETERMINA

1. di approvare le premesse al presente atto, quali parti integranti e sostanziali;
2. di dare atto che occorre procedere a determinare i valori di riferimento per il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per l'anno 2024;
3. di richiamare i contenuti dell'allegato A) Relazione accompagnatoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2023 per quanto riguarda la metodologia di determinazione di detti valori di riferimento;
4. di approvare la tabella allegata alla presente determinazione – Allegato 1) - quale parte integrale e sostanziale dando atto che i valori ivi riportati saranno utilizzati per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione dei diritti di superficie in proprietà per le domande protocollate nell'anno 2024 e comunque, come previsto dalla procedura deliberata, fino all'assunzione di nuova determinazione al riguardo;
5. di dare atto che gli importi che verranno corrisposti a titolo di corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dai soggetti interessati saranno accertati al capitolo 405250 "PROV.TRASF.DIRITTO SUPERFICIE IN PROPR." del bilancio di previsione 2024 pluriennale 2024-2026;
6. di dare atto che per quanto non espressamente indicato nella presente determinazione si rimanda ai contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2023;
7. di dare atto che la presente determinazione è esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ex art. 151, comma 4 del D.Lgs. 267/00).

Il Responsabile

Debora Albertini / Infocert Spa



Comune di Castano Primo
Provincia di Milano

Determinazione del Responsabile
N. 14 DEL 16/01/2024

SERVIZIO - LLPP TERRITORIO E AMBIENTE

Oggetto : CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP) – DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEI RELATIVI CORRISPETTIVI - ANNO 2024

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Visto parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria che rende esecutiva la presente determinazione ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Anno	Intervento	Capitolo Risorsa	Accertamento	Cig	Importo

Anno	Intervento	Capitolo Risorsa	Impegno	Cig	Importo

Castano Primo, 16/01/2024

Il Responsabile
Fasulo Sandra Monica / Infocamere S.c.p.a.

Allegato 1 - Valori di riferimento del procedimento di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e affrancazione dai vincoli convenzionali

Comparti PEEP				Dati tecnici comparti				Oneri concessori comparti				Valori OMI				
denominazione	Cooperativa/Impresa costruttrice	Anno convenzione originaria e eventuali modifiche	20 anni da convenzione originaria	A	V	SUL*	OC	IR	Ocriv	Vomi	Incremento 15% parti comuni	VF	In	Vv	formula trasformazione	
				area concessa in diritto superficie mq	volume complessivo edificato mc	Superficie utile lorda (SUL) mq	Oneri concessori (FO - ultimo dato ISTAT disponibile Novembre 2023)	indice rivalutazione ISTAT oneri concessori (FO - ultimo dato ISTAT disponibile Novembre 2023)	oneri concessori rivalutati	zona/codice zona/topologia/stato /valore	valore (ultimo dato disponibile primo sem 2023)	Valore fabbricato al mc	Valore complessivo fabbricato	incidenza area	Valore Venale area	(IV*60%)-Ocriv Valore intero comparto (da riparametrare ai millesimi di proprietà delle singole unità)
Via Giolitti	Impr. Edilforno SpA	02/06/1980	28/05/2000	4920,00	9.939,65	3.761,36	€ 42.258,57	469,73	€ 240.759,75	economico massimo B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 4.381.695,91	23%	€ 1.007.790,06	€ 604.674,04 € 363.914,29
Via Kennedy	Impr. Edilforno SpA	19/11/1982	14/11/2022	5160,00	11.163,25	4.202,18	€ 47.968,52	281,02	€ 182.769,65	economico normale B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 4.921.095,50	23%	€ 1.131.851,96	€ 679.111,18 € 496.341,53
Via Ruggabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	17/11/2003	760,00	2.250,00	354,38	€ 12.394,97	237,25	€ 41.802,03	economico massimo B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 991.867,50	23%	€ 228.129,52	€ 136.877,71 € 95.075,68
Via M. L. King	Coop. Est Ticino	22/02/1985 16/03/2000	17/02/2005	2030,00	3.766,41	1.361,56	€ 8.387,26	202,18	€ 25.344,62	economico normale B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 1.660.346,52	23%	€ 381.879,70	€ 229.127,82 € 203.783,20
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	30/11/2005	2680,00	5.612,00	2.164,71	€ 13.462,19	184,12	€ 38.248,77	economico massimo B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 2.473.937,96	23%	€ 569.005,73	€ 341.403,44 € 303.154,67
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	17/01/2006	4230,00	6.834,32	1.968,22	€ 67.174,67	182,79	€ 189.963,25	economico normale B1	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 3.012.773,29	23%	€ 692.937,86	€ 415.762,72 € 225.799,47
Via Tripoli/ Via El Alamein	Impr. Edificio Lombardella Srl	05/10/1990	30/09/2010	3891,00	6.034,52	2.272,18	€ 58.663,60	119,05	€ 128.502,52	economico medio B1	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.833.689,90	23%	€ 651.748,68	€ 391.049,21 € 262.546,69
Via Tripoli/ Via Vittime di Ustica	Impr. Edificio Lombardella Srl	05/10/1990	30/09/2010	4008,00	6.204,42	2.415,00	€ 60.315,20	119,05	€ 132.120,45	economico medio B1	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.413.471,54	23%	€ 670.098,45	€ 402.059,07 € 269.938,62
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	05/04/2011	3180,00	4.453,76	1.405,68	€ 65.073,57	111,81	€ 137.832,33	economico medio B1	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.091.396,62	23%	€ 481.021,22	€ 288.612,73 € 150.780,40
Via Venezia Giulia/ Via Adua 16	Coop. Naviglio Grande	09/03/1994	04/03/2014	4108,00	6.356,23	2.313,02	€ 119.301,54	85,78	€ 221.638,40	economico medio B1	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.984.758,48	23%	€ 686.494,45	€ 411.896,67 € 190.258,27
Via B. Croce	Impr. Gallimberti	05/12/2001 07/03/2002 19/10/2005	30/11/2021	3170,00	6.715,68	2.900,02	€ 257.062,86	50,47	€ 386.802,49	economico massimo B1	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.346.624,81	23%	€ 769.723,71	€ 461.834,23 € 75.031,74
Via San Francesco 43	Impr. Edilgemmati	05/12/2001	30/11/2021	1970,00	4.908,00	2.278,54	€ 182.660,41	50,47	€ 274.849,12	economico massimo B1	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 2.445.803,64	23%	€ 562.534,84	€ 337.520,91 € 62.671,79
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001 07/03/2002	30/11/2021	3200,00	6.904,80	3.297,18	€ 257.062,86	50,47	€ 386.802,49	economico massimo B1	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.440.868,98	23%	€ 791.399,87	€ 474.839,92 € 88.037,43
Via San Francesco 47	Coop. L'Orizzonte	05/12/2001 07/03/2002 30/09/2005	30/11/2021	3200,00	6.892,00	3.129,45	€ 257.062,86	50,47	€ 386.802,49	economico massimo B1	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.434.490,36	23%	€ 789.932,78	€ 473.959,67 € 87.157,18

*SUL=SP+50%delcosti+70%box+10%centine