



Comune di Castano Primo  
Provincia di Milano

Numero registro 265 del <sup>25</sup>10/05/2023

## *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

(RIPRODUZIONE CARTACEA DEL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Numero Determina: 265 - Castano Primo, 25/05/2023

Il Responsabile del Servizio

Silvia Rondinini

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;

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;

Richiamati 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;

Preso atto, riguardo alla gestione dei procedimenti di riscatto avviati, che:

- eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
- per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità definite con la deliberazione di Consiglio Comunale sopra citata tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022);

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 tutte le domande protocollate dall'01 agosto 2021 alla data di assunzione del presente atto e per tutta la rimanente parte dell'anno 2023;

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 2023 pluriennale 2023-2025;

(RIPRODUZIONE CARTACEA DEL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)

(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Considerato che:

Numero Determina: 265 - Castano Primo, 25/05/2023

Il Responsabile del Servizio

Silvia Rondinini

- con Deliberazione di C. C. n. 38 del 12/11/2022 è stato approvato il Documento Unico Di Programmazione per il Triennio 2023-2025 modificato dalla seguente Deliberazione di CC: n. 3 del 28/03/2023
- con Deliberazione C.C. n. 6 del 28/03/2023 è stato approvato il bilancio per il triennio 2023-2025
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 09/06/2022 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione e Piano Performances 2022-2024, autorizzando l'assegnazione di risorse ai Responsabili dei Servizi aggiornato con deliberazione G.C. n. 247 del 03/11/2022;

Richiamati:

- 1) il vigente Regolamento di contabilità;
- 2) il Decreto del Comune di Castano Primo n. 21 del 29/12/2022 di nomina quale P.O. Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente del Comune di Castano Primo;
- 3) la legge n. 197/2022 (legge di Bilancio 2023)

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;
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 prendere atto, riguardo alla gestione dei procedimenti di riscatto avviati, che:
  - eventuali procedimenti per i quali sia stata protocollata formale richiesta prima del 31.07.2021 (data di entrata in vigore dell'art. 22 bis della legge n.108 del 29.07.2021) ancora in itinere per i quali sia stata comunicato il corrispettivo entro la medesima data saranno conclusi sulla base della proposta accettata con la stipulazione dell'atto notarile senza ulteriori formalità;
  - per le domande protocollate dall'01 agosto 2021 si procederà al calcolo del corrispettivo secondo le modalità definite con la deliberazione di Consiglio Comunale sopra citata tenendo in considerazione la norma transitoria prevista dalla L. L. 79 del 29.06.2022 di conversione del Decreto Legge 36/2022 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 150 del 29.06.2022 in vigore dal 30.06.2022);
5. 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 tutte le domande protocollate dall'01 agosto 2021 alla data di assunzione del presente atto e per tutta la rimanente parte dell'anno 2023;
6. 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 2023 pluriennale 2023-2025;
7. 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;
8. 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 Servizio Lpp Territorio E Ambiente**  
Debora Albertini

---

(RIPRODUZIONE CARTACEA DEL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)



Comune di Castano Primo  
Provincia di Milano

## ***Determinazione del Responsabile*** ***N. 265 DEL 25/05/2023***

**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

(RIPRODUZIONE CARTACEA DEL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Numero Determina: 265 - Castano Primo, 25/05/2023

Il Responsabile del Servizio

\_\_\_\_\_  
Silvia Rondinini

---

---

**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.

<b>Anno</b>	<b>Intervento</b>	<b>Capitolo Risorsa</b>	<b>Accertamento</b>	<b>Cig</b>	<b>Importo</b>

<b>Anno</b>	<b>Intervento</b>	<b>Capitolo Risorsa</b>	<b>Impegno</b>	<b>Cig</b>	<b>Importo</b>

Castano Primo, 25/05/2023

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

---

(RIPRODUZIONE CARTACEA DEL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)



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	zone/codice zona/filologia/stato /valore	Vormi mc	maggiorazione 15%	VF	In	Vv	formula trasformazione	
				area concessa in diritto superficie mq	volume complessivo edificato mc	Superficie utile lorda (SUL) mq	Oneri concessori (SUL) mq	indice rielaborazione ISTAT oneri concessori (FOI - media anno 2022)	oneri concessori rivoltati	economico zona/filologia/stato	Valore fabbricato al mc	Incremento 15% parti comuni	Valore complessivo fabbricato	Incidenza area	Valore Venale area	Vv*50%	Valore intero comparto (da ripartire in millesimi di proprietà delle singole unità)
Via Giolitti	Impr. Edilromo SpA	02/06/1980	28/05/2000	4920,00	9.939,65	3.761,36	€ 42.258,57	440,45	€ 228.386,44	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 4.381.695,91	23%	€ 1.007.790,06	€ 604.674,04	€ 376.287,60
Via Kennedy	Impr. Edilromo SpA	19/11/1982	14/11/2022	5160,00	11.163,25	4.202,18	€ 47.988,52	261,44	€ 175.377,42	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 4.921.095,50	23%	€ 1.131.851,97	€ 679.111,18	€ 505.733,76
Via Rugabella	Coop. Est Ticino	22/11/1983	17/11/2003	760,00	2.250,00	354,38	€ 12.394,97	219,92	€ 39.653,99	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 991.867,50	23%	€ 228.129,53	€ 136.877,72	€ 97.223,73
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	186,66	€ 24.042,92	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 1.660.346,52	23%	€ 381.879,70	€ 229.127,82	€ 205.084,90
Via Baracca	Coop. Sole Nascente	05/12/1985	30/11/2005	2680,00	5.612,00	2.164,71	€ 13.462,19	169,52	€ 36.283,29	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 2.473.937,96	23%	€ 569.005,73	€ 341.403,44	€ 305.120,15
Via Gemona	Coop. Filippo Turati	22/01/1986	17/01/2006	4230,00	6.834,32	1.968,22	€ 67.174,67	168,26	€ 180.202,77	economico B1 normale massimo	€ 1.150,00	€ 440,83	€ 3.012.773,29	23%	€ 692.937,86	€ 415.762,72	€ 235.559,95
Via Tripoli/ Via El Alamein	Impr. Edificio Lombardis Srl	05/10/1990	30/09/2010	3891,00	6.034,52	2.272,18	€ 56.663,60	107,80	€ 121.902,96	economico B1 ottimo medio	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.833.689,90	23%	€ 651.748,68	€ 391.049,21	€ 269.146,25
Via Tripoli/ Via Vittime di Ustica	Impr. Edificio Lombardis Srl	05/10/1990	30/09/2010	4008,00	6.204,42	2.415,00	€ 60.315,20	107,80	€ 125.334,99	economico B1 ottimo medio	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.913.471,54	23%	€ 670.098,45	€ 402.059,07	€ 276.724,08
Via Adua	Coop. Futura '86	10/04/1991	05/04/2011	3180,00	4.453,76	1.405,68	€ 65.073,57	100,39	€ 130.400,93	economico B1 ottimo medio	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.091.396,62	23%	€ 481.021,22	€ 286.612,73	€ 158.211,80
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	76,23	€ 210.245,10	economico B1 ottimo medio	€ 1.225,00	€ 469,58	€ 2.984.758,48	23%	€ 686.494,45	€ 411.896,67	€ 201.651,57
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	€ 257.052,86	42,74	€ 366.931,53	economico B1 ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.346.624,81	23%	€ 769.723,71	€ 461.834,23	€ 94.907,70
Via San Francesco 43	Impr. Edilignati	05/12/2001	30/11/2021	1970,00	4.908,00	2.278,54	€ 182.660,41	42,74	€ 260.729,47	economico B1 ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 2.445.803,64	23%	€ 562.534,84	€ 337.520,90	€ 76.791,43
Via San Francesco 45	Coop. Est Ticino	05/12/2001 07/03/2002	30/11/2021	3200,00	6.904,80	3.297,18	€ 257.052,86	42,74	€ 366.931,53	economico B1 ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.440.868,98	23%	€ 791.399,87	€ 474.839,92	€ 107.908,39
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	€ 257.052,86	42,74	€ 366.931,53	economico B1 ottimo massimo	€ 1.300,00	€ 498,33	€ 3.434.490,36	23%	€ 789.932,78	€ 473.959,67	€ 107.028,14

\*SUL=SULP+50%balconi+70%box+10%cantine

