



**Città di
Paderno Dugnano**

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

settore Segreteria Generale
segreteria.direzionegenerale@comune.paderno-
dugnano.mi.it

Responsabile procedimento: Valeria Bozzato
Autore: Neri Nicoletta

PROTOCOLLO N. **57630** del **13 SET, 2023**

(Classificazione: tit._2__cl.___3_fascicolo_6_anno_2019)

riferimenti da citare nella risposta

**Al Capogruppo comunale
Gianluca Bogani del gruppo LEGA
PADERNO DUGNANO**

**Al Presidente del Consiglio comunale
Simona Arosio**

o g g e t t o : Risposta all'Interrogazione, prot. n. 54620 del 30/8/2023 presentata dal Capogruppo Gianluca Bogani del gruppo LEGA PADERNO DUGNANO "in merito alle procedure di trasformazione aree peep in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998 e s.m.i., approvazione della procedura di stima delle aree, determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e affrancazione dei vincoli convenzionali".

Gentile Capogruppo Bogani,

con riferimento all'interrogazione in oggetto, considerata anche la richiesta di dati ed informazioni tecniche e procedurali, unitamente alla presente trasmetto la risposta a firma del Direttore del Settore Pianificazione del Territorio, Arch. Angelo Sabbadin.

Cordiali saluti.

Il Sindaco
Ezio Casati



**Città di
Paderno Dugnano**

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

settore Pianificazione del Territorio
segreteria.territorio@comune.paderno-dugnano.mi.it

Responsabile procedimento: Angelo Sabbadin

Autore: Michele Gangi

PROTOCOLLO N. 2023/0057463 DEL 12/09/2023 (Classificazione: tit. 6
cl. 4 fascicolo 1 anno 2023

riferimenti da citare nella risposta

**Egr. Sig. Sindaco
Ezio Casati
SEDE**

**Presidente del Consiglio Comunale
Simona Arosio**

o g g e t t o : RISPOSTA AD INTERROGAZIONE IN MERITO ALLE PROCEDURE DI TRASFORMAZIONE AREE PEEP IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/1998 E S.M.I., APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA DI STIMA DELLE AREE, DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI.

Riferimento nota *Richiesta prot. 54620 del 30/08/2023*

In riferimento alla richiesta, prot. n. 54620 del 30.08.2023, in risposta ai quesiti avanzati che si riportano, si riscontra quanto segue:

1. *"Quanti cittadini hanno presentato presso il nostro Ente la domanda per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà entro il 22 maggio 2022?"*
 - a. In riferimento alle ultime modifiche normative intervenute con l'introduzione della legge 108/2021 e successive modifiche e integrazioni L.51/2022 e L.79/2022 (norma di salvaguardia) sono pervenute dal 24.09.2021 al 21.05.2022 n. 557 istanze delle quali n. 541 relative alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con affrancazione dei vincoli, n.3 per la sola richiesta di affrancazione dei vincoli di immobili realizzati in diritto di proprietà e n. 13 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e affrancazione dei vincoli convenzionali di aree destinate a soli boxes.
2. *"Quanti di questi cittadini, che hanno presentato domanda entro maggio 22, hanno ottenuto una proposta dal nostro Comune e quanti hanno aderito?"*
 - a. Per le istanze pervenute dal 24.09.2021 al 21.05.2022 sono state trasmesse n. 211 proposte, delle quali n.181 hanno aderito e n. 30 non hanno aderito.

3. *Per coloro che hanno avuto una proposta dal nostro Ente negli ultimi 24 mesi, le stime e le perizie per tali proposte, in che anno sono state realizzate, da chi sono state realizzate e per quali ambiti (Via e numero civico) ?*

a. Le perizie in possesso dell'amministrazione in totale sono n. 29 e sono relative ai soli comparti edificati in diritto di superficie, di seguito le specifiche in riferimento a quelle utilizzate per il calcolo dei corrispettivi di cui alle istanze pervenute dal 21.09.2021 al 21.05.2022:

Data 1°Perizia	Redattore	Comparto	Immobile (via e n. civico)
Marzo 2007	Geom. Iginio Granata	PA1	Via Corridori, 79; Via Mosè Bianchi, 62
Luglio 2009	Geom. Iginio Granata	PA1	Via Mosè Bianchi 58-60; Via Pesenti1-3
Maggio 2007	Geom. Iginio Granata	PA2	via Alfieri 8
Ottobre 2012	Geom. Iginio Granata	PA2	Via Vico 9; via Don Anghileri 2-8
Maggio 2017	Ag. Entrate	PA2	via G.B. Vico 1-3
Luglio 2011	Geom. Iginio Granata	PA3	Via Baracca 1-3
Ottobre 2012	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Perosi 15
Febbraio 2012	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Novella 3
Febbraio 2012	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Novella 5,7,9
Luglio 2011	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Novella 2,4
Ottobre 2011	Geom. Iginio Granata	PA4	Via C. Riboldi 117
Giugno 2011	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Chopin 12-14 Via Vivaldi 8-24
Settembre 2011	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Chopin 22
Febbraio 2012	Geom. Iginio Granata	PA4	Via Armstrong 11

Data 1° Perizia	Redattore	Comparto	Immobile (via e n.civico)
Febbraio 2012	Geom. Iginio Granata	PA5	Via G. Dalla Chiesa 63-85
Febbraio 2012	Geom. Iginio Granata	PA5	Via G. Dalla Chiesa 87-121
Giugno 2010	Geom. Iginio Granata	PA5	Via Alessandrina, 21
Maggio 2017	Ag. Entrate	PA5	Via Alessandrina, 27
Maggio 2018	Ag. Entrate	PA5	Via Leopardi, 15
Ottobre 2010	Geom. Iginio Granata	PA6	Via Messico, Via Brasile 3-5
Maggio 2007	Geom. Iginio Granata	PA6	Via Argentina 51-55-57
Giugno 2011	Geom. Iginio Granata	PA6	Via Brasile 7
Maggio 2018	Ag. Entrate	PA6	Via Tripoli, 98
Settembre 2011	Geom. Iginio Granata	PA7	Via M.L.King 10

L'elenco completo delle perizie in possesso dell'amministrazione è pubblicato sul sito dell'Ente alla pagina dedicata alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

4. *Per coloro che hanno ricevuto una proposta in questi ultimi 24 mesi le stime realizzate in passato sono state aggiornate all'anno corrente?*

- a. Le stime succitate sono state calcolate ai sensi della normativa vigente negli anni di redazione delle stesse che prevedevano diverse formule di calcolo del solo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. Da queste perizie sono stati estrapolati i dati relativi al valore venale delle aree, al corrispettivo per la concessione del diritto di superficie a suo tempo versato con i relativi conguagli qualora presenti nonché la quota millesimale di proprietà di ciascun assegnatario. Questi dati sono stati rivalutati, secondo l'adeguamento ISTAT, alla data di presentazione dell'istanza. L'ufficio Pianificazione Urbanistica Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche ha elaborato un algoritmo di calcolo nel quale vengono inseriti i seguenti dati:

- Per calcolo del Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'alloggio e relative pertinenze applicando la seguente formula ai sensi dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 Legge 108/2021:

$$C = \left[\left(\frac{Vv + RDriv}{2} \cdot 60\% - Co \right) \cdot QM \right]$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

Vv = Valore venale attuale dell'area calcolato sulla base del valore di perizia di stima già in possesso dell'amministrazione comunale rivalutato alla data di presentazione dell'istanza

RDriv = Reddito Dominicale dell'area (dato reperito nella visura catastale storica dell'area e rivalutato alla data di presentazione dell'istanza)

Co = Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati = Somme già versate della Cooperativa al momento della concessione e successivi conguagli eventuali rivalutati (dato estrapolato dalla perizia di stima in possesso dell'amministrazione).

QM = Quota millesimale di proprietà (dato estrapolato dalla perizia di stima in possesso dell'amministrazione)

- Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione applicando la formula ai sensi del DM 151/2020:

$$CRVs = \left[Cc. 48 \cdot QM \cdot 0,5 \cdot \frac{(ADC - ATC)}{ADC} \right] \cdot 0,5$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale di proprietà (dato estrapolato dalla perizia di stima in possesso dell'amministrazione)

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

5. *A seguito della delibera in oggetto, quante nuove stime sono state realizzate e quante proposte sono state inviate con il nuovo metodo di calcolo del Valore Venale?*

- a. Con la Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 03/05/2023 è stata approvata una procedura di calcolo del valore venale delle aree facenti parte dei comparti PEEP in diritto di superficie e in diritto di proprietà che utilizza la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate. Dalla data di pubblicazione della suddetta Deliberazione è stata effettuata n. 1 verifica tecnica di un immobile del comparto PA9.

Essendo pervenuta in data 10/08/2023 l'ultima perizia di stima del valore venale redatta dall'Agenzia delle Entrate, richiesta con l'accordo di collaborazione del 16/11/2022 e in aggiunta alla perizia elaborata dall'ufficio Pianificazione Urbanistica Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche alla data del 01/09/2023 sono in procinto di trasmissione n.28 proposte.

6. *A seguito della delibera in oggetto, è stato realizzato un cronoprogramma di invio delle proposte di adesione con la stima realizzata con il nuovo calcolo del Valore Venale ed entro quanto prevedete di evadere tutte le domande giunte?*

a. Un elenco relativo ai lavori di verifica tecnica delle pratiche inerenti gli immobili realizzati in aree PEEP con conseguente stima delle aree e relativo calcolo dei corrispettivi, è stato già predisposto da prima della Deliberazione di Consiglio Comunale n.23/2023. Risulta difficile individuare un cronoprogramma in quanto condizione necessaria per addivenire alla stima è la conformità tecnica dell'immobile da stimare, pertanto le operazioni preliminari di ricerca della documentazione tecnica negli archivi comunali, la ricerca della documentazione trasmessa dal CIMEP relativa ai pagamenti, la verifica urbanistico-edilizia degli immobili e in esito positivo a questa la stima del valore venale dell'area dipendono da più fattori. A questo bisogna aggiungere la difficoltà del personale dell'ufficio Pianificazione Urbanistica Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche al momento composto da n. 2 tecnici e n.1 istruttore amministrativo impegnati sia con Variante Generale al PGT oltre che nella gestione ordinaria delle pratiche d'ufficio che a fatica riesce a gestire. Considerando che negli ultimi 24 mesi le richieste di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà come si evince dai dati succitati ha subito un notevole incremento, l'operazione di verifica tecnica di circa 30 interventi edilizi e conseguente, ove possibile, stima delle aree risulta di certo eccezionale per la dotazione organica dell'ufficio.

7. *Ci sono ambiti con problematiche per cui non è possibile inviare una proposta di trasformazione, e se ci sono problematiche, quali sono e come intendete risolverle?*

a. Dai dati in possesso dell'ufficio Pianificazione Urbanistica Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche risultano presenti alcuni immobili che hanno problematiche e che necessitano un approfondimento legale per quanto alla loro regolarizzazione.

Tali problematiche posso essere:

- Il perimetro del lotto edificato va al di fuori del perimetro assegnato.
- La superficie di copertura del piano interrato è un area pubblica da cedere al comune.
- Sono stati realizzati più alloggi e/o box rispetto a quelli previsti in convenzione.
- All'interno dell'area assegnata alla cooperativa sono state realizzate altre opere pubbliche (piste ciclabili, strade, etc.) che non erano originariamente previste in convenzione.
- Aree pubbliche non identificate catastalmente da frazionare e/o volturare

Di questi per n.1 immobile dove erano stati realizzati un numero di box superiore a quanto indicato nella convenzione, è stato avviato l'iter di regolarizzazione urbanistica edilizia che prevede:

- 1) Istanza di modifica da parte di tutti (unanimità) dei condomini, anche mediante conferimento di procura speciale all'Amministratore inviata al Comune.
- 2) Istruttoria di verifica della sussistenza dei presupposti per addivenire alla suddetta modifica da parte dell'Ufficio tecnico comunale.
- 3) In caso di esito favorevole, approvazione del testo di integrazione della convenzione e determinazione delle connesse sanzioni, di competenza del Consiglio comunale. Predisposizione degli atti/provvedimenti connessi alle sanatorie, derivanti dal nuovo assetto convenzionale, da parte dell'Ufficio tecnico comunale.
- 4) A seguito dell'approvazione di cui al punto 3, sottoscrizione di apposito atto integrativo notarile, tra Comune e condomini tutti (unanimità), anche mediante conferimento di procura speciale all'Amministratore.

Tale procedura è stata definita previo parere dell'ufficio legale e secondo le indicazioni pervenute negli anni dal CIMEP per le specifiche problematiche del caso. La stessa avviata da alcuni anni procede a rilento anche a causa delle difficoltà nel raggiungimento dell'unanimità nelle assemblee condominiali.

Certo di aver risposto dettagliatamente a tutti i quesiti pervenuti, porgo cordiali saluti

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
IL DIRETTORE
Arch. Angelo Sabbadin

(Documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata ai sensi del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)