



Commissione Consiliare "TERRITORIO"

Verbale seduta del 11 APRILE 2023

Alle ore 18,30 del giorno 11 APRILE 2023, presso la Sede comunale, si è riunita la Commissione Consiliare Permanente "TERRITORIO", convocata in data 6 APRILE 2023 con avviso prot. n. 23336, risultando all'appello nominale:

	Cognome nome	Presenti	Assenti	entra alle ore.....
1	CAPUTO DANIELA	Si		
2	ROMANI LUCIO	Si		
3	SETTE MARCO	Si		
4	TIANO WALTER	Si		
5	LAGANA' DANIELA		Si	
6	LANDRO ALESSANDRA in sostituzione di Bogani Gianluca	Si		
7	MOSCONI MARIO GIOVANNI	Si		
8	TORRACA UMBERTO	Si		
9	TESTA VALERIO	Si		
10	RIENZO FRANCESCO IGNAZIO	Si		
	Presenti	9	1	

Partecipano inoltre alla seduta:

- il Sindaco Ezio Casati;
- il Presidente del Consiglio Comunale Simona Arosio.

Svolge il ruolo di Segretario Mosca Fabiola dipendente del settore Polizia Locale e Servizi per la Città;

Il Presidente Lucio Romani, accertato che la Commissione è validamente costituita, vista la presenza di alcuni cittadini interessati alla trattazione del punto n. 2, chiede di poter invertire l'ordine del giorno degli argomenti da discutere e dopo aver ricevuto il consenso di tutti, invita i presenti a procedere con la seguente nuova sequenza dei punti:

- 1) 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.**
- 2) Piano Cimiteriale - APPROVAZIONE;**

Punto 1 - Introduce il Sindaco Casati, ringraziando gli uffici per il lavoro svolto e premettendo che, per quanto riguarda la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, la normativa di riferimento negli ultimi due anni ha subito modifiche in riferimento alla

determinazione dei corrispettivi da versare al Comune per il cosiddetto riscatto delle aree di proprietà comunale. L'amministrazione ha dato larga diffusione della modifica avvenuta nel Luglio 2021 inerente la procedura, ritenendo questa molto vantaggiosa per chi volesse esercitare la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. Il Sindaco ha altresì ripercorso l'evoluzione normativa, per la quale in una prima fase erano previste delle soglie massime in ordine ai corrispettivi pari a 5.000 €. e 10.000 €. in funzione della superficie degli immobili e ha poi sottolineato, come le successive modifiche e integrazioni hanno reso meno vantaggiosa la procedura per i soggetti interessati. In ultimo ha posto l'attenzione sulla norma, che ha fatto salve tutte le istanze depositate prima dell'ultima intervenuta modifica, ovvero quelle depositate entro il 22 maggio 2022, per le quali si applica la norma precedente. Questa ultima norma prende atto delle richieste che dal mese di Luglio 2021 al mese di Maggio 2022 anche nel Comune di Paderno Dugnano hanno visto un notevole incremento.

Il Sindaco ha altresì posto l'attenzione sulla situazione delle aree PEEP del Comune Di Paderno Dugnano, per le quali l'amministrazione non è in possesso delle perizie di stima del valore delle aree stesse e per le quali ad oggi non è possibile determinare l'ammontare dei corrispettivi. Ha precisato che gli uffici hanno proceduto, come da prassi, a contattare l'Agenzia delle Entrate per la sottoscrizione di un accordo di collaborazione volto alla stima del valore venale delle aree e che la stessa Agenzia, a fronte di un costo di circa 5.500€. per singola stima, necessita di tempistiche per il riscontro che superano gli otto mesi. Il Sindaco, visti anche i tempi imposti dalla norma pari a 90 giorni per la definizione della procedura, ha incaricato l'arch Sabbadin, Direttore del Settore Pianificazione del Territorio, e l'ing. arch. Gangi, responsabile dell'ufficio Pianificazione Urbanistica e Edilizia Convenzionata di valutare valide soluzioni alternative, al fine di poter rispondere alle richieste sospese per carenza del dato relativo alla stima del valore delle aree e poter così rispettare la tempistica imposta dalla legge .

Il Sindaco passa la parola all'arch. ing. Michele Gangi per la disamina delle risultanze del lavoro di approfondimento svolto.

L'ing. arch. Gangi salutando i presenti alla seduta e ringraziando il Sindaco per la parola concessa passa alla presentazione del lavoro di approfondimento illustrandone i contenuti. Premette che l'ufficio Pianificazione Urbanistica Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche negli ultimi anni a seguito della norma descritta dal Sindaco che risulta vantaggiosa per i soggetti interessati ha raccolto circa 600 istanze per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e affrancazione dei vincoli convenzionali.

L'ingegnere passa a descrivere brevemente il metodo che l'Agenzia delle Entrate utilizza per la stima delle aree edificabili, ovvero il metodo del valore di trasformazione. Premette che il detto metodo non è l'unico utilizzabile, ma che esistono altri procedimenti per la determinazione del valore delle aree edificabili. Premette altresì che ha avuto modo di confrontarsi con il Direttore Sabbadin e con altri tecnici comunali operanti in diversi comuni d'Italia, che per la determinazione del valore delle aree edificabili, utilizzano il metodo, che prende in considerazione la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, ovvero utilizzando i cosiddetti valori OMI, messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

L'ingegnere chiarisce cosa rappresenta il dato OMI, precisando che L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione la banca dati delle quotazioni immobiliari, nella quale per singolo comune e per singola zona (centro o periferia) sono indicati valori minimi e massimi al metro quadro di immobili a funzione residenziale, commerciale, industriale, artigianale e autorimesse. Questi dati sono frutto di studi statistici, che l'Agenzia stessa esegue sulla scorta degli atti di compravendita,

registrati presso le conservatorie immobiliari e che di fatto rappresentano un verosimile valore di mercato al metro quadro degli immobili stessi. Il dato viene aggiornato semestralmente ed è disponibile gratuitamente, accedendo all'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate

Tutto ciò premesso il tecnico prima di mettere a confronto i due metodi di calcolo del valore delle aree, ossia quello calcolato dall'Agenzia delle Entrate con il metodo del valore di trasformazione e quello di studio, che prende in riferimento i valori della banca dati OMI, intende precisare che il dato presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate nella sezione Osservatorio Mercato Immobiliare riferito al Comune di Paderno Dugnano prevede una sola zona periferica che comprende i quartieri Incirano, Calderara, Cassina Amata, Villaggio Ambrosiano, Tangenziale e pertanto per quanto ai comparti di edilizia Convenzionata PEEP ci si può riferire a tale zona. Precisa altresì che i dati presi in considerazione tra quelli presenti sul sito sono relativi alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale. Se il dato OMI rappresenta il valore al metro quadro degli immobili, al fine della determinazione del valore dell'area oggetto di stima sulla quale insiste l'edificio di riferimento, è necessario conoscere l'incidenza che la stessa area ha nei confronti del valore totale dell'immobile. Questo dato viene ricavato sulla scorta di studi statistici dell'estimo e viene avvalorato mediante il confronto che è stato effettuato nello studio proposto.

Avendo a disposizione diverse perizie di stima del valore delle aree redatte sia dall'Agenzia delle Entrate negli anni 2016/2018 sia da un tecnico esterno incaricato dall'amministrazione negli anni 2010/2014, al fine di stabilire la più corretta incidenza dell'area da applicare, lo studio mette a confronto i risultati finali applicando i dati OMI riferiti all'intera superficie dell'immobile realizzato diversificata a seconda della destinazione d'uso realizzata ovvero alloggi, negozi, cantine e boxes.

L'algoritmo di calcolo messo a punto per il confronto vede da una parte i dati metrici degli immobili di riferimento (superfici commerciali) differenziati per destinazione d'uso ricavati dai titoli edilizi e dall'altra il valore medio desunto dal sito dell'Agenzia delle Entrate differenziato anch'esso per destinazione d'uso. Dal calcolo emerge che l'incidenza dell'area, al fine di ottenere risultati simili e accettabili per le aree PEEP del comune di Paderno Dugnano, è pari al 15%.

Si è voluto verificare altresì che l'utilizzo dei dati OMI con incidenza dell'area pari al 15% fosse verificata in riferimento al calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali riferite a proposte di trasformazione già evase e i risultati ottenuti sono di fatto accettabili, soprattutto per quanto riguarda il calcolo dei corrispettivi ai sensi della Legge 108/2021 ossia quella che prevede soglie massime di spesa pari a 5.000 € e 10.000 €. in funzione della superficie degli immobili per le quali le differenze sono minime.

L'arch. ing. Gangi illustra le tabelle di calcolo che vedono la comparazione di n. 3 perizie di stima del valore Venale delle aree redatte dall'agenzia delle Entrate e n. 2 perizie redatte dal Tecnico geom Granata per conto del Comune. Viene precisato che i valori monetari sono tutti riferiti allo stesso periodo ovvero al mese di Dicembre 2022 e le rivalutazioni monetarie sono state eseguite mediante applicativo messo a disposizione dall'ISTAT su proprio sito internet. Si passa alla visualizzazione degli esempi relativi ad alcuni alloggi presi in esame, per i quali sono stati ricalcolati i corrispettivi per la trasformazione e per l'affrancazione ai sensi delle due norme ad oggi in vigore ossia la Legge 108/2021 da applicare per le istanze in sospeso depositate da Luglio 2021 al 22 Maggio 2022 e la legge 51/2022 da applicare per le istanze pervenute successivamente al 22 Maggio 2022.

Conclude il tecnico che il metodo descritto è applicato in larghissima scala nel 90% dei comuni in Italia.

Il presidente della commissione chiede se i commissari hanno delle osservazioni o delle domande in merito da fare all'ingegner Gangi.

La commissaria dottoressa Alessandra Landro chiede la parola intervenendo sullo stato delle istanze di trasformazione, chiede quante delle circa 600 istanze depositate sono state evase e quante sospese e il perché delle sospensioni.

Risponde l'arch. ing Gangi riferendo che sono state evase e concluse circa 250 istanze tra quelle trattate con la legge 108/2021 e quelle con la norma successiva di cui alla Legge 51/2022. Nei casi riferibili alla legge 108/2021 circa n. 200 istanze si è giunti alla quasi totalità delle adesioni, che hanno portato agli atti di trasformazione, per quanto a quelle pervenute ai sensi della Legge 51/2022 circa n. 50 e l'adesione alle proposte è stata di solo n.3 proposte.

Per quanto alle numerose pratiche sospese la sospensione è dovuta come già precedentemente riferito, a causa della indisponibilità delle perizie di stima delle aree. Il metodo proposto vuole per l'appunto risolvere la problematica.

L'argomento viene concluso.

Punto 2 – Il Sindaco Ezio Casati introduce l'argomento evidenziando che il Piano Cimiteriale è stato adottato e ora, a seguito del recepimento dei due pareri favorevoli degli organi competenti Arpa e Ats, si dovrà procedere con l'approvazione definitiva nel prossimo consiglio comunale del 20 aprile, dopodiché passa la parola alla Responsabile dei Servizi Demografici e Cimiteriali Mosca Fabiola.

La Sig.ra Mosca fa un inciso informando che il giorno successivo all'adozione del Piano Cimiteriale, avvenuto il 13 giugno, è stato emanato il nuovo Regolamento Regionale n. 4 del 14 giugno 2022, che ha comportato una doverosa revisione della documentazione già adottata, dopodiché prosegue ripercorrendo i passaggi salienti dopo l'adozione del Piano.

Tutti i documenti adottati costituenti il Piano sono stati depositati in libera visione e messi a disposizione della cittadinanza e dei soggetti interessati e competenti per 30 giorni consecutivi, al fine di dare la possibilità a tutti di presentare nei successivi 30 giorni eventuali osservazioni.

Allo scadere dei termini non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini, Arpa ha espresso da subito un parere favorevole con alcune prescrizioni, mentre Ats ha chiesto di integrare ed aggiornare alcuni punti sugli elaborati tecnici e sulle Norme Tecniche di Attuazione anche alla luce del nuovo Regolamento Regionale.

Dopo aver avuto alcune interlocuzioni di chiarimento con Ats, sono stati coinvolti gli altri uffici interni al comune quali: urbanistica, edilizia, lavori pubblici ed ecologia, al fine di integrare ed aggiornare tutti i punti richiesti.

Al termine del lavoro fatto, si è dato riscontro ad Ats, la quale, alla luce degli elaborati e della documentazione trasmessa, ha espresso un parere favorevole con alcune prescrizioni, che, dopo l'approvazione, dovranno essere recepite dagli uffici interessati e messe in atto nei prossimi anni.

Giunti a questo punto si evidenzia che nella documentazione in approvazione rispetto a quella adottata c'è quindi un aggiornamento puntuale dei richiami al nuovo Regolamento Regionale e il recepimento di alcune prescrizioni dettate dagli organi competenti in materia, che verranno meglio illustrate dall'architetto Coppa.

Prende la parola l'arch. Coppa, il quale precisa che il Piano Cimiteriale è uno strumento urbanistico e di programmazione, che non coinvolge solo l'ufficio cimiteri ma anche gli uffici competenti quali urbanistica, edilizia, lavori pubblici ed ecologia.

Lo stesso evidenzia che l'obiettivo del Piano è stato quello di gestire le salme e la loro rotazione, senza prevedere ampliamenti cimiteriali e riutilizzando i manufatti esistenti.

Rispetto ai documenti adottati, su richiesta di Ats, sono state aggiunte n. 2 tavole, sulle quali sono state verificate tutte le distanze dei fabbricati esistenti nella fascia di rispetto entro un raggio di 50 mt.

Nelle suddette tavole inoltre sono stati messi a confronto i possibili ampliamenti dell'attuale Piano rispetto al precedente del 2003 con le seguenti modifiche:

- cimitero di Cassina Amata: eliminata una piccola area triangolare al fine di garantire la distanza dei 50 metri dallo spigolo dell'edificio esistente;
- cimitero di Palazzolo: eliminata la fascia a confine con il ricovero dei cani al fine di garantire la distanza dei 50 metri dalla recinzione;
- cimitero di Dugnano: ampliamenti invariati rispetto al piano precedente del 2003;
- cimitero di Paderno: ad est è stato eliminato l'ampliamento dove attualmente si trova un parcheggio pubblico, ad ovest è stato ridotto per garantire in via cautelativa e in accordo con l'ufficio urbanistica la distanza dalla serra esistente e a nord è stato ridimensionato per la presenza della fascia di rispetto del fiume, che è un vincolo sovraordinato.

L'architetto ha sottolineato, che gli ampliamenti sono delle previsioni e che al momento non sono necessari, proprio perché il Piano è autosufficiente e non richiede ulteriori espansioni.

Ribadisce poi che il giorno dopo l'adozione è stato emanato il nuovo Regolamento Regionale, che ci ha obbligati a rivedere tutti i riferimenti normativi e ad apportare alcune modifiche, come per esempio la durata del Piano stesso, che è stata ridotta da 20 a 10 anni di validità.

Subito dopo puntualizza che le prescrizioni di Ats e Arpa riguardano soprattutto le strutture cimiteriali e non il dimensionamento delle sepolture e la gestione delle salme all'interno dei cimiteri cittadini.

Gli interventi di tipo edile e strutturali quindi riguardano per esempio: la predisposizione di servizi igienici distinti per utenti ed operatori cimiteriali, le aree di stoccaggio e deposito rifiuti, l'abbattimento delle barriere architettoniche...

I disposti di Ats ed Arpa, che sono stati discussi e condivisi con gli uffici competenti (urbanistica, edilizia, lavori pubblici ed ecologia), dopo l'approvazione del Piano, dovranno essere recepiti e inseriti in una programmazione di interventi futuri.

Alle ore 19,30 il Presidente, preso atto che non vi sono domande sull'argomento, dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO

Mosca Fabiola



IL PRESIDENTE

Luigi Romani