



Copia

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

N. 45 del 11/04/2016

OGGETTO : PRESA D'ATTO PER GLI ANNI 2016-2017 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Il giorno undici del mese di Aprile dell'anno Duemilasedici alle ore 12:00, presso questa sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede l'adunanza CASATI RENATO nella sua qualità di SINDACO.
Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, FIORELLA DOTT. ANDREA.

Sono presenti i signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

		Presente
1) CASATI RENATO	- Sindaco	S
2) CHIOLO MASSIMILIANO	- Assessore	S
3) GEROSA LUIGI GIANCARLO	- Assessore	S
4) RADAELLI MARIA PAOLA	- Assessore	N
5) PIOVESAN DIONISIO	- Assessore	S

Totale Presenti: 4

Totale assenti: 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: PRESA D'ATTO PER GLI ANNI 2016-2017 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE .

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 2.4.2007 veniva approvata la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie alle Cooperative edilizie in zona PEEP e sono stati fissati criteri, modi e tempi per tale trasformazione in diritto di proprietà;

Con la medesima delibera di Consiglio sopra richiamata venivano fissate anche le modalità per la soppressione dei limiti di godimento relativamente alle aree PEEP cedute in proprietà tramite convenzioni stipulate antecedentemente alla legge 179/92 ed ai sensi della Legge 448/98;

Con delibera C.C. n. 2 del 10.3.2016 si approvavano le disposizioni contenute nell'art. 31, comma 46 della Legge 448/1998 e smi per gli alloggi già concessi in diritto di proprietà e in diritto di superficie edificati sulla base delle convenzioni ultraventennali stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e contestuale caducazione degli atti di convenzione mediante corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 e smi ed ulteriori abbattimenti di competenza comunale;

Con delibera G.C. n. 44 del 6.6.2014 venivano approvati i valori per la trasformazione relativi agli anni 2014 e 2015;

Con delibera G.C. N. 20 del 7.3.2016 sono stati determinati i valori minimi dei terreni edificabili ai fini IMU biennio d'imposta 2016 e 2017;

Che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 147/2013 al comma 392 sono state apportate delle variazioni ai criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione di cui all'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, prevedendo che si utilizzi il valore venale dell'area come valore di partenza per il calcolo del corrispettivo di riscatto;

Vista al relazione redatta dal Settore Tecnico per l'individuazione del valore delle aree in questione, che contiene anche una proposta di riduzione del valore, compresa tra il 30 ed il 50%, parametrata sulla base dell'indice fondiario dei diversi lotti edificati (Allegato "A");

Visto che le procedure estimative per stabilire il corrispettivo dovuto sono state eseguite limitatamente alle aree PEEP concesse in diritto di superficie alle cooperative edilizie;

Visto il corrispettivo complessivo e l'ulteriore riduzione comunale per ogni cooperativa allegato alla presente quale parte integrante e sostanziali (Allegato B) ed (Allegato "C" SUB da A a G) per quanto concerne la rivalutazione ISTAT per il biennio che qui viene evidenziato:

<u>COOPERATIVA</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>CORRISPETTIVO</u>
VERANO DUE	FG. 10 MAPP. 163 MQ. 1296	€ 93.036,63
VERANO DUE	FG. 10 MAPP. 219 MQ. 845	€ 54.458,94

LA VALLE	FG. 10 MAPP. 166 MQ. 958	€ 68.862,20
LA VALLE	FG. 10 MAPP. 218 MQ. 1840	€ 106.747,10
SOLE NASCENTE	FG. 10 MAPP. 168 MQ. 3894	€ 283.262,08
CATTOLICA EDIFICATRICE	FG. 10 MAPP. 220 MQ. 2660	€ 177.227,49
COOPERATIVA DI CONSUMO	FG. 10 MAPP. 248 MQ. 1972,60	€ 360.260,75

Visto il TUEL approvato con D. Lgs. N. 267/2000;

Preso atto dei pareri espressi ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e nr. 147 bis comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante del presente deliberato.
2. Di prendere atto delle perizie allegate al presente atto sotto le lettere Allegato "C" (SUB da A fino a SUB. G) relativamente alla rivalutazione ISTAT per il biennio 2016/2017 nonché l'Allegato B) relativo al corrispettivo complessivo e alla riduzione comunale per ogni cooperativa in diritto di superficie.
3. Di prendere altresì atto dell' (Allegato "A") contenente la relazione del Settore Tecnico e la proposta di riduzione del valore compresa tra il 30 ed il 50 % parametrata sulla base dell'indice fondiario dei diversi lotti edificati dalle cooperative edilizie.
4. Di fare riferimento per quanto non espressamente indicato nella presente, alle delibere C.C. n. 28 del 2.4.2007 e C.C. 2 del 10.3.2016.
5. Di accertare al cap. Peg. 215600 titolo 4 tipologia 400 categoria 2 i corrispettivi pro-quota per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà al momento della richiesta presentata da ogni cooperatore.
6. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile a seguito di separata votazione unanime ai sensi dell'art. 134 4° comma del D. Lgs. N. 267/2000 stante l'urgenza di provvedere in caso di richiesta di trasformazione.



COMUNE DI VERANO BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Relazione per l'individuazione del valore venale delle aree in diritto di superficie incluse nei P.E.E.P., ai sensi dell'art. 31, comma 48 della legge n° 448/1998.

- *Premessa*

Il fine della presente relazione è quello d'individuare e precisare la modalità di determinazione del probabile valore venale di un'area già edificata, al netto del valore dell'immobile soprastante, qualora la stessa fosse messa sul mercato nel suo stato attuale, nonché le percentuali di abbattimento definite dall'Ente in applicazione dell'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 e s.m.i.

- *Analisi ricognitive*

Le aree PEEP già edificate sulla base delle previsioni del previgente PRG, sia quelle in diritto di superficie che quelle in diritto di proprietà, nel nuovo strumento urbanistico sono confluite nella "Città consolidata prevalentemente residenziale", e pertanto godono di un indice di utilizzazione fondiaria proprio (U_f), pari a 0,30 mq/mq (ovvero $I_f = 0,90$ mc/mq).

Fa eccezione l'intervento sull'area di Via Donatori di Sangue su cui ha edificato la Cooperativa Cattolica di Consumo, finalizzato alla realizzazione di un'area commerciale inserita all'interno del vigente PGT nella "Città consolidata prevalentemente produttiva" con indice di utilizzazione fondiaria (U_f) pari a 0,45 mq/mq (ovvero $I_f \text{ min.} = 1,35$ mc/mq).

Detti parametri ed i relativi valori IMU già definiti con apposita delibera, potrebbero essere utilizzati per la determinazione del valore venale delle aree qualora i fondi risultassero ineditati, poiché in questo caso troverebbero piena applicazione i parametri urbanisti/edilizi definiti dal vigente PGT, e quindi anche i suoi limiti dimensionali.

Nel caso in cui invece sull'area insista già un fabbricato, e lo stesso esprima una volumetria superiore a quella attualmente prevista dal PGT, un potenziale acquirente dell'intero fondo potrebbe usufruire delle possibilità disciplinate dalla normativa regionale di settore, ovvero quelle di poter demolire e ricostruire, mantenendo la volumetria esistente (art. 27 delle L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Dalla verifica delle aree PEEP, risulta che l'indice fondiario I_f utilizzato all'interno dei piani, abbia valori ricompresi tra 1,4 e 4,1 mc/mq, valori ben superiori all'indice I_f del PGT vigente.

Il volume edificato sul lotto risulta quindi un parametro fondamentale, e certo non di secondo piano, nella determinazione del valore venale di dette aree.

• *Valutazione delle aree*

Sulla base dell'analisi e dell'approfondimento precedente, il valore venale iniziale delle aree in questione può essere il risultato del prodotto tra il valore unitario base di 1 mc di costruzione moltiplicato per il volume edificato (mc).

Valore venale = Valore unitario base (€/mc) x Volume assegnato/edificato (mc)

Anche per il biennio 2016/2017, può essere riconfermato il valore medio unitario pari a 150 €/mc, già utilizzato in passato per analisi di mercato e stime analoghe, quale valore congruo di partenza per la determinazione del valore di riscatto, sia per gli immobili residenziali che commerciali, siano essi in diritto di superficie che in diritto di proprietà; si tenga infatti presente che poi lo stesso, verrà comunque abbattuto in percentuale, sulla base delle disposizioni di legge vigenti.

Utilizzando questo importo, e sulla base della volumetria assegnata rispetto alla superficie fondiaria [Sf], si può ricavare l'Indice fondiario del lotto [If = mc/mq], nonché il valore dell'area edificabile [colonna (E)], quantificato non sulla base della superficie e dell'indice di PGT, bensì sul volume che insiste sulle aree.

I dati utilizzati per l'individuazione del valore dell'area su cui insiste il fabbricato di riferimento, ovvero superficie fondiaria e volume assegnato, sono desunti dalle convenzioni originarie di assegnazione.

I valori che ne derivano, fin tanto che rimarrà congruo il valore unitario base attribuito pari a 150,00 €/mc, saranno quelli da utilizzare come valore venale iniziale del bene, da assoggettare alle riduzioni previste dall'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.

Poiché nel comparto edificatorio della Coop. Cattolica Edificatrice di Via Cooperazione/Donatori di Sangue (fg. 10, mapp. 187 – 188), dal semplice dato inserito in convenzione non si riusciva a definire nel dettaglio i volumi edificati e le singole superfici fondiarie di pertinenza/riferimento, per la determinazione del valore venale e di riscatto si procederà con apposita e specifica delibera.

AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

	(A) mc progetto	(B) Sf (mq)	(C) If (mc/mq) (A) : (B)	(D) Valore unitario base €/mc	(E) Valore area edificabile (A) x (D)
Cooperativa					
VERANO 2 (Sf 1296 mq)	2462	1296	1,90	€ 150,00	€ 369.300,00
VERANO 2 (Sf 845 mq)	2250	845	2,66	€ 150,00	€ 337.500,00
LA VALLE (Sf 958 mq)	1820	958	1,90	€ 150,00	€ 273.000,00
LA VALLE (Sf 1840 mq)	4500	1840	2,45	€ 150,00	€ 675.000,00
SOLE NASCENTE (Sf 3894 mq)	10028	3894	2,58	€ 150,00	€ 1.504.200,00
CATTOLICA EDIFIC. (Sf 2660 mq)	7250	2660	2,72	€ 150,00	€ 1.087.500,00
CATTOLICA EDIFICATRICE (Palazzine fg. 10 mapp. 187 + 188 + aree pertinenziali)					
					OGGETTO DI APPOSITA DELIBERA
CATTOLICA CONSUMO (centro comm.)	8098	1972	4,10	€ 150,00	€ 1.214.700,00

(Slp = 2.313,74mq /// H reale = 3,5 mt)

Una volta definita la procedura per la determinazione del valore venale iniziale delle aree (riparametrato sulla base della volumetria espressa dal PEEP), si può procedere con la determinazione del corrispettivo per la caducazione dell'atto originario, che comporterà, di conseguenza, l'eliminazione di tutti i vincoli ad esso associati, applicando le disposizioni di legge, che prevedono:

- 1) riduzione del 40% dell'importo determinato;
- 2) ulteriore riduzione fino ad un massimo del 50%, del valore di cui al precedentemente punto 1), così come definito con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 10.03.2016:
Riduzione del 50%: aree con $I_f \leq 2,00$ mc/mq
Riduzione del 40%: aree con I_f compreso tra 2,00 e 3,00 mc/mq
Riduzione del 30%: aree con $I_f > 3,00$ mc/mq
- 3) detrazione degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Verano Brianza, 24.03.2016

Il Responsabile Settore Tecnico

Arch. Emanuele Polito



TABELLA 1

VALORE DI RISCATTO AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Cooperativa	Valore Venale area edificabile	Abbattimento 40%	eventuale ulteriore riduzione (max 50%)	importo rideterminato	rivalutazione spese sostenute (diritto superficie)	Valore corrispettivo riscatto
VERANO 2 (1296 mq)	€ 369.300,00	€ 221.580,00	50%	€ 110.790,00	€ 17.753,37	€ 93.036,63
VERANO 2 (845 mq)	€ 337.500,00	€ 202.500,00	40%	€ 121.500,00	€ 67.041,06	€ 54.458,94
LA VALLE (958 mq)	€ 273.000,00	€ 163.800,00	50%	€ 81.900,00	€ 13.037,80	€ 68.862,20
LA VALLE (1840 mq)	€ 675.000,00	€ 405.000,00	40%	€ 243.000,00	€ 136.252,90	€ 106.747,10
SOLE NASCENTE (3894 mq)	€ 1.504.200,00	€ 902.520,00	40%	€ 541.512,00	€ 258.249,92	€ 283.262,08
CATTOLICA EDIFICATRICE (Fig 10 Mapp. 220)	€ 1.087.500,00	€ 652.500,00	40%	€ 391.500,00	€ 214.272,51	€ 177.227,49
CATTOLICA CONSUMO (Centro Comm.)	€ 1.214.700,00	€ 728.820,00	30%	€ 510.174,00	€ 149.913,25	€ 360.260,75

FASCICOLO RIVALUTAZIONE ISTAT
SPESE SOSTENUTE

SUB. A)

VERANO DUE

VIA 25 APRILE n° 2 E VIA DONATORI SANGUE n°1

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 163 MQ. IN CONVENZIONE 1296 – CATASTALI
1300

Importo Oneri	tipo	Versamenti	coeff. rival.	Importo rivalutato
Acquisto area AA	€ 6379,22	gennaio 1984	2,783	€ 17.753,37
TOTALE OR	€ 6379,22			€ 17.753,37

SUB. B)

VERANO DUE

VIA FOSCOLO N. 20

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 219 MQ. IN CONVENZIONE 845 – CATASTALI 845

<u>Importo Oneri</u>	<u>tipo</u>	<u>Versamenti</u>	<u>coeff. rival.</u>	<u>Importo rivalutato</u>
Acquisto area AA	€ 36179,74	settembre 1990	1,853	€ 67.041,06
TOTALE OR	€ 36179,74			€ 67.041,06

SUB. C)

LA VALLE

VIA 25 APRILE n°4 E VIA DONATORI SANGUE n°3

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 166 MQ. IN CONVENZIONE 958 – CATASTALI 960

<u>Importo Oneri</u>	<u>tipo</u>	<u>Versamenti</u>	<u>coeff. rival.</u>	<u>Importo rivalutato</u>
Acquisto area AA	€ 4684,80	gennaio 1984	2,783	€ 13.037,80
TOTALE OR	€ 4684,80			€ 13.037,80

SUB. D)

LA VALLE

VIA FOSCOLO n° 9

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 218 MQ. IN CONVENZIONE 1840 – CATASTALI
1840

<u>Importo Oneri</u>	<u>tipo</u>	<u>Versamenti</u>	<u>coeff. rival.</u>	<u>Importo rivalutato</u>
Acquisto area AA	€ 72359,48	giugno1990	1,883	€ 136.252,90
TOTALE OR	€ 72359,48			€ 136.252,90

SUB. E)

SOLE NASCENTE

VIA 25 APRILE n° 6 E n° 8

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE ' FG. 10 MAPP. 168 MQ . IN CONVENZIONE 3894 – CATASTALI 3880

Importo Oneri	tipo	Versamenti	coeff. rival.	Importo rivalutato
Acquisto area AA	€ 19296,48	gennaio 1984	2,783	€ 53.702,10
ESPR.	€ 24791,82	aprile 1988	2.140	€ 53.054,49
	€ 8788,81	agosto 1989	1.980	€ 17.401,84
	€ 10044,37	novembre 1989	1.944	€ 19.526,26
	€ 11319,24	gennaio 1990	1.923	€ 21.766,90
	€ 48257,06	gennaio 1990	1.923	€ 92.798,33
TOTALE OR	€ 122497,78			€ 258.249,92

SUB. F)

CATTOLICA EDIFICATRICE

VIA FOSCOLO n° 18

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 220 MQ . IN CONVENZIONE 2660 – CATASTALI
2633

<u>Importo Oneri</u>	<u>tipo</u>	<u>Versamenti</u>	<u>coeff. rival.</u>	<u>Importo rivalutato</u>
Acquisto area AA	€ 116579,17	ottobre 1990	1,838	€ 214.272,51
TOTALE OR	€ 116579,17			€ 214.272,51

SUB. G)

COOPERATIVA DI CONSUMO (Centro Commerciale)

VIA FOSCOLO

RIVALUTAZIONE SPESE – Biennio di riferimento 2016-2017

DIRITTO DI SUPERFICIE FG. 10 MAPP. 248 MQ. IN CONVENZIONE 1972,60 – CATASTALI
MQ. 2523

<u>Importo Oneri</u>	<u>tipo</u>	<u>Versamenti</u>	<u>coeff. rival.</u>	<u>Importo rivalutato</u>
Acquisto area AA	€ 82.633,10	febbraio 1991	1,790	€ 149.913,25
TOTALE OR	€ 82.633,10			€ 149.913,25



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA
COMUNALE DEL 11 APR. 2016

Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto:

“ PRESA D’ATTO PER GLI ANNI 2015-2016 DELLE PERIZIE ESTIMATIVE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA’ AREE PEEP GIA’ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ”

Ai sensi dell’art. 49, comma 1, e art. 147 bis, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.L.vo nr. 267/2000, si esprimono i seguenti pareri:

SETTORE SERVIZI TRIBUTARI E CATASTALI
IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA
PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
TRIBUTARI E CATASTALI
Maria Ester Monti

Verano Brianza, li 07-04-16

SETTORE SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI
IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE
PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
ECONOMICO FINANZIARI
Rag. Roberto Cattaneo

Verano Brianza, li 14/04/2016



(Handwritten signature of Roberto Cattaneo)

Il presente verbale, composto da nr. 17 fogli, è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CASATI RENATO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FIORELLA DOTT. ANDREA

PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO ED ESECUTIVITÀ

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi degli articoli 124 e 125 del D.L.vo nr. 267/2000.

Essa, dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.L.vo nr. 267/2000)
 non dichiarata

sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.L.vo nr. 267/2000)

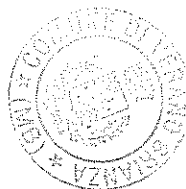
Verano Brianza, li 12 APR. 2016

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to FONDACI DOTT. GIULIANO

COPIA CONFORME

La presente copia è conforme all'originale, per uso amministrativo.

Verano Brianza, li 12 APR. 2016



Giuliano Fondaci