



---

## Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

n° 13 del 25/01/2024

<b>OGGETTO:</b>	<b>INTEGRAZIONI E RETTIFICHE ALLA PRECEDENTE DELIBERA DI G.C. 101/2022 IN MATERIA DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI E ATTIVITA' PRODUTTIVE REALIZZATI RISPETTIVAMENTE IN EX AREE PEEP E PIP IN REZZATO.</b>
-----------------	---

Il giorno 25 gennaio 2024, alle ore 16:00, presso la sede comunale, convocata nei modi e nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sotto indicati signori.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

N.	Nome	Presenti	Assenti
1	VENTURA GIOVANNI	X	
2	ZANCA MONICA	X	
3	CAPRA MATTEO	X	
4	BONOMETTI ELENA	X	
5	VOGLINI SERGIO RENATO	X	
6	FRANZONI MAURIZIO	X	
Totale		6	0

---

Il Sindaco, assistito dal Segretario Comunale, dott. Giuseppe Iapicca, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- Richiamata la legge n. 448/1998 così come modificata dalla Legge di conversione del 20/05/2022 n. 51 in tema di determinazione del corrispettivo per il riscatto del diritto di superficie per gli immobili realizzati attraverso Convenzioni urbanistiche in attuazione della Legge 865/1971;

Richiamata la precedente deliberazione n. 101 del 2022 con la quale si è recepito il disposto normativo introdotto e, peraltro rettificato nell'arco di pochi mesi, in tema di cessione del diritto di superficie per le costruzioni realizzate in aree di edilizia pubblica applicando la legge n. 167/1962 e la legge 865/71 che ha originariamente regolato i rapporti tra le Amministrazioni Comunali ed i soggetti operatori, in genere cooperative, per realizzare alloggi a prezzi calmierati destinati ai propri iscritti con particolari obblighi e vincoli alla cessione;

Nello stesso spirito nella Città di Rezzato è stato realizzato un ambito destinato alla realizzazione di interventi ad uso artigianale, denominato "P.I.P. Tre Ponti", ai sensi della legge 865/71. Lo scopo era destinare aree per le attività del territorio delocalizzandole in ambito esterno all'abitato, e allo stesso tempo a prezzi prestabiliti;

La delibera n. 101 si è concentrata sugli ambiti residenziali, "A" San Carlo e "B" Virle, ma pare coerente integrare il deliberato considerando anche l'eventuale possibilità di richieste da parte delle attività economiche insediate in loc. Tre Ponti, ora Via Naviglio e Via Napoleonica, stabilendo il metodo del calcolo del corrispettivo.

La legislazione in tema di definizione del corrispettivo ha subito modifiche e da quanto emerge da varie considerazioni e richiami alla definizione di come si debba determinare l'effettivo corrispettivo da versare ai Comuni si deve valutare, oltre a quanto già disciplinato con la delibera approvata, anche l'eventuale incremento di valore di trasformazione. Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98, così come modificato da ultimo dall'art. 10 quinquies della Legge di conversione del 20 maggio 2022 n. 51 del D.L. 21/2022, *"// corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque, il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.*

**ATTESO** che l'art. 5 bis, della Legge 865/71 oggi abrogato e dichiarato incostituzionale, disponeva con riferimento all'indennità di esproprio, che *"l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13 comma 3 della L. n. 2892 del 15/01/1985, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli art. 24 e seguenti del testo unico sulle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. n. 917 del 22/12/1986. L'importo così determinato è ridotto del 40%".* Il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 art. 31 della Legge 448/98;

**ATTESO** che per la determinazione del valore di trasformazione per le sole aree nel mercato di riferimento si possono utilizzare vari metodi di stima e dalla comparazione dei vari sistemi emerge più coerente applicare il valore tabellare dell'Osservatorio immobiliare, anziché del valore ai fini IMU in quanto il valore OMI tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

fabbricato. Inoltre l'attribuzione del probabile valore di mercato dell'immobile a cui fa riferimento il concetto di trasformazione trova maggior coerenza nelle tabelle dell'agenzia delle entrate, su cui viene poi estrapolato il coefficiente per la sola incidenza dell'area, dato quest'ultimo che serve per la verifica dell'eventuale importo del corrispettivo da richiedere. Sulla base di quanto indicato dall'ufficio tecnico comunale si riportano di seguito le operazioni che portano alla definizione dell'eventuale quota da aggiungere al corrispettivo indicato dalla delibera n. 101/2022 da valutare caso per caso:

$$C = \{[(V * A + I_c) * I_a] - (C_0 * I_s)\} * QM\} * D(0.4)$$

Legenda:

- C : Corrispettivo da corrispondere limitato al valore di trasformazione dell'area;
- V : Valore tabellare minimo degli immobili dedotto dall' O.M.I. della zona di riferimento "centrale-abitazioni di tipo economico", con aggiornamento semestrale;
- A : Superficie complessiva realizzata sul lotto originario calcolata come da definizione legge per il catasto DPR 23.03.1998 n. 138;
- I<sub>c</sub> : incremento del 15% per le parti comuni (complessive);
- I<sub>a</sub> : incidenza valore area media 15%
- QM : quota millesimale
- C<sub>0</sub> : costi sostenuti complessivi da cooperative per la costruzione;
- I<sub>s</sub> : adeguamento ISTAT dei costi C<sub>0</sub> dalla data della convenzione a quella della richiesta;
- D : deduzione del 60% previsto da normativa

Per le aree PIP si farà riferimento alla superficie coperta riportata nella convenzione stessa o, in assenza del suddetto dato, il valore sarà determinato dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali.

Nel caso di intervento P.I.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti alla destinazione produttiva, tipologia prevalente, in condizioni di normali per quella zona.

PRESO ATTO che, da una verifica d'ufficio, la superficie del lotto Y del comparto B - "Virle" contiene un errore materiale indicando quale superficie del lotto di mq 5.350 anziché mq 4.600 e che, pertanto, si rende necessario provvedere a rettificare l'allegato della precedente deliberazione;

ATTESO che le verifiche per l'ufficio sono complesse e legate alla molteplicità di convenzioni a suo tempo sottoscritte si ritiene di precisare che la tempistica per il rilascio della verifica del corrispettivo debba essere fatta entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza, come peraltro previsto dalla normativa vigente;

DATO ATTO che la presente deliberazione ha potenzialmente riflessi positivi per maggiori introiti sul capitolo di entrata n. 19440 del bilancio comunale;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del responsabile del Settore Tecnico Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e del responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Con voti favorevoli unanimi,

## DELIBERA

- 1) Di integrare le procedure di calcolo del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie ed affrancamento dei vincoli già oggetto della precedente delibera n. 101/2022 inserendo, in aggiunta, la verifica dell'eventuale quota afferente al valore di trasformazione dell'area da edilizia residenziale o artigianale convenzionata a libero mercato, applicando il seguente metodo di calcolo:

$$C = \{[(V * A + Ic) * Ia] - (C_0 * Is)\} * QM * D(0.4)$$

Legenda:

C : Corrispettivo da corrispondere limitato al valore di trasformazione dell'area;

V : Valore tabellare minimo degli immobili dedotto dall' O.M.I.  
della zona di riferimento "centrale-abitazioni di tipo economico",  
con aggiornamento  
semestrale;

A: Superficie complessiva realizzata sul lotto originario calcolata come da definizione legge per il catasto DPR 23.03.1998 n. 138;

Ic: incremento del 15% per le parti comuni (complessive);

Ia : incidenza valore area media 15%

QM: quota millesimale

C<sub>0</sub>: costi sostenuti complessivi da cooperative per la costruzione;

Is: adeguamento ISTAT dei costi C<sub>0</sub> dalla data della convenzione a quella della richiesta;

D deduzione del 60% previsto da normativa

Per le aree PIP si farà riferimento alla superficie coperta riportata nella convenzione stessa o, in assenza de l suddetto dato, determinata dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali.

Nel caso di intervento P.I.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti alla destinazione produttiva, tipologia prevalente, in condizioni di normali per quella zona.

- 2) Di dare atto che la possibilità di affrancarsi dai vincoli convenzionali originari può essere applicata anche ai lotti artigianali costituenti i comparti denominati Piano insediamenti produttivi "P.I.P." precisando che in questo caso il calcolo del corrispettivo sarà determinato come indicato al punto 1) della presente deliberazione per quanto attiene l'incidenza dell'area, mentre per l'affrancamento dei vincoli si deve fare riferimento alla precedente delibera di Giunta Comunale n. 101/2022 se ne ricorrono i casi previo verifica delle convenzioni originali;
- 3) Di stabilire, in recepimento della normativa vigente che le verifiche ed il calcolo del corrispettivo da corrispondere deve essere comunicato al Richiedente entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza, nel rispetto della normativa vigente;
- 4) Di rettificare l'errore materiale riportato nella tabella allegato 1 della delibera n. 101/2022 relativamente alla superficie di un lotto nel comparto B- LOTTO Y riferito alla superficie del lotto da mq 5.350 a mq 4.600;
- 5) Di stabilire che l'importo del corrispettivo riferito all'incidenza dell'area ed oggetto della presente deliberazione deve ritenersi invariato per un massimo di 180 giorni dalla data di ricevimento, in quanto il valore OMI ha un aggiornamento semestrale;
- 6) Di pubblicare la presente deliberazione all'albo pretorio online e sul sito internet, nella sezione "Amministrazione trasparente";
- 7) Copia della presente deliberazione viene trasmessa ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.Lgs. 267/2000.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine affinché il provvedimento possano trovare immediata applicazione,

### LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4 , del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto,  
**DELIBERA**

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL Sindaco  
GIOVANNI VENTURA

IL Segretario Comunale  
DOTT. GIUSEPPE IAPICCA

\* Documento originale firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005  
e successive modifiche ed integrazioni.

---