



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL SETTORE 4 : Area Territorio ed Attività Economiche

SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON AFFRANCAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE - SOC. ICT TORRETTA - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO SIGG. P.F. E C.A. - AGGIORNAMENTO IMPORTO DT 562/2024 E 262/2025	<i>Nr. Progr.</i>	659
	<i>Data</i>	20/10/2025
	<i>Proposta</i>	683
	<i>Copertura Finanziaria</i>	☒

Visto:

IL RESPONSABILE DI AREA

Data 20/10/2025

GEOM. ANGELO SORMANI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:
**SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON AFFRANCAZIONE DEL PREZZO DI
PRIMA CESSIONE - SOC. ICT TORRETTA - DETERMINAZIONE
CORRISPETTIVO Sigg. P.F. E C.A. - AGGIORNAMENTO IMPORTO DT
562/2024 E 262/2025**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**

- Richiamata la determina n. 562 del 16.09.2024 per la determinazione del corrispettivo relativo alla sostituzione della Convenzione con trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed affrancazione del prezzo di prima cessione dell'unità immobiliare sita in via Pascoli n. 41 e realizzata dalla Società I.C.T. Torretta Impresa Costruzioni Angelo Torretta spa di cui alla richiesta depositata in data 02.07.2024 da parte dei Sigg. P.F. e C.A.;
- Richiamata la successiva determina n. 262 del 08.04.2025 di aggiornamento dell'importo stabilito con la precedente determinazione a seguito della mancata sottoscrizione dell'atto di sostituzione della convenzione entro i termini assegnati;
- Richiamate altresì le note dell'Area Territorio e Attività Economiche del 17.09.2024 e 30.04.2025, inerenti la comunicazione ai Sigg. P.F. e C.A. dei corrispettivi determinati tramite gli atti di cui ai punti precedenti con l'indicazione che l'atto di sostituzione della convenzione si sarebbe dovuto rogare entro tre mesi dal ricevimento delle citate note;
- Considerato che anche i termini assegnati con la determinazione n. 262/2025 non sono stati rispettati da parte dei Sigg. P.F. e C.A. che, comunque, con nota del 16.09.2025 hanno nuovamente manifestato l'intenzione di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà con affrancazione del prezzo di prima cessione dell'unità immobiliare in questione;
- Rilevata quindi la necessità di procedere all'aggiornamento dei calcoli per la determinazione del corrispettivo di cui alla determinazione n. 262/2025, il cui restante contenuto si ritiene qui integralmente riportato;
- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 49 del 09.06.2020 relativa alle Aree PEEP – determinazioni in merito alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sostituzione della convenzione in diritto di proprietà, disposizioni a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. del 23.10.2018 convertito nella Legge 136/2018;
- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 119 del 24.11.2020 relativa alle Aree PEEP – rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata – determinazioni in merito alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà – sostituzione della convenzione in diritto di proprietà;
- Vista la Convenzione ai sensi ex art. 35 L. 865/71 fra il Comune di Busto Garolfo e la Società I.C.T. Torretta Impresa Costruzioni Angelo Torretta spa per la concessione in

diritto di superficie di un'area inclusa nel piano di Zona del Comune di Busto Garolfo, sottoscritta in data 30 settembre 1992;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.82 del 20.12.2024 "Approvazione bilancio di previsione 2025/2027";

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20.12.2024 Approvazione aggiornamento DUP 2025/2027;

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 1 del 07.01.2025 di Approvazione PEG 2025 componente finanziaria;

Visto il Decreto Sindacale n. 9 del 26.07.2024;

Visto il Regolamento di Contabilità;

D E T E R M I N A

1. di aggiornarne il calcolo per la determinazione del corrispettivo di cui alla precedente determina n. 262/2025 , che viene così stabilito in € 10.302,70 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (art. 31 comma 48) ed € 1.715,40 per l'affrancazione del prezzo con rimozione dei vincoli (art. 31 comma 49bis), per un totale pari ad **€ 12.018,10** così come meglio descritto nel prospetto di calcolo allegato alla presente determinazione;
2. di richiamare qui integralmente il contenuto delle precedenti determinazioni n. 562/2024 e 262/2025 dando atto che i Sigg. P.F. e C.A., in qualità di proprietari dell'unità immobiliare sita in via Pascoli n. 41 e distinta catastalmente al fg. 20 mapp. 1 sub. 5 e 18, hanno espresso la volontà di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione della citata unità immobiliare realizzata dalla Società I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta Spa e che inoltre, gli stessi, dovranno procedere alla sottoscrizione dell'atto di sostituzione della Convenzione entro 3 (tre) mesi dalla data di avvenuta comunicazione di approvazione dell'istanza depositata;
3. di accertare in entrata, al capitolo 2540 (E.4.04.02.01.999 titolo 4° tipologia 400 cat. 2) del bilancio dell'esercizio in corso, l'importo di **€ 12.018,10** relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà con affrancazione del prezzo e rimozione dei vincoli per la citata unità immobiliare di proprietà dei Sigg. P.F. e C.A., residenti a Busto Garolfo in via Pascoli n. 41;
4. di dare atto così come previsto nelle deliberazioni di G.C. n. 49 del 09.06.2020 e n. 119 del 24.11.2020, che le spese notarili, comprese quelle di registrazione, saranno ad esclusivo carico del richiedente;
5. di dare atto che presente determinazione diverrà esecutiva in seguito all'approvazione da parte del Responsabile dell'Area Attività Finanziaria del visto di regolarità contabile;

DETERMINAZIONE N. 659 DEL 20/10/2025

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**
f.to Angelo SORMANI

Il presente documento è sottoscritto digitalmente conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 82/2005.

ICT TORRETTA – via Pascoli n. 41

DATA ASSEGNAZIONE (convenzione)	MQ.	IDENTIFICATIVI CATASTALI da convenzione originaria	CORRISPETTIVO CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
30 settembre 1992	2606	Fg. 20 mapp. 1 - 428	Lire 124.002.732 Euro 64.042,07

- Oneri di concessione diritto di superficie rivalutati su base ISTAT
(indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - Milano)

SETTEMBRE 1992 120.9
AGOSTO 2025 121.0

$(121 : 120.9 \times 1.2010 \times 1.1340 \times 1.3380 \times 1.0680 \times 100 - 100 = 94,78 \%$

Rivalutazione oneri (Co) E. 64.042,07 X 94,78 % = € **124.741,14**

- Valore Venale zona TUC Residenziale periferica comp. Urbanizzata € **210,00**
(valore IMU delle aree determinato dall'Amministrazione Comunale)

Valore venale dell'area (Vv):

€ 210,00 X 2606,00 mq. = € **547.260,00**

Quota relativa alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà comma 48 art. 31 L. 448/98 [60%*(Vv-Co)]

€ 60% [547.260,00 – 124.741,14] = € **253.511,31**

- Determinazione importo sulla base della quota millesimale: 40,64/1000

€ 253.511,31 x 40,64/1000 = € **10.302,70**

Quota relativa all'affrancazione del prezzo di prima cessione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98

referimento decreto MeF n. 151 del 28 settembre 2020

(calcolo comma 48) x 0.5 x [(durata conv. – anni trascorsi)/durata conv.] x 0.5 x quota mill.

€ 253.511,31 x 0.5 x 0.666 x 0.5 = € **42.209,63**

$0.666 = [(99 \text{ anni durata conv.} - \text{anni trascorsi}) / 99 \text{ anni durata conv.}] = [(1188 \text{ mesi} - 397 \text{ mesi}) / 1188 \text{ mesi}]$

Settembre 1992 → Ottobre 2025 = 33 anni e 1 mese (397 mesi)

- Determinazione importo sulla base della quota millesimale: 40,64/1000

€ 42.209,63 x 40,64/1000 = € **1.715,40**