



**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 659/2025 PER MILLESIMI ERRATI	Nr. Progr. 823
	<i>Data</i> 11/12/2025
	<i>Proposta</i> 838
	<i>Copertura Finanziaria</i> <input checked="" type="checkbox"/>

Visto:

IL RESPONSABILE DI AREA

Data 11/12/2025

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
659/2025 PER MILLESIMI ERRATI**

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

- Richiamata la determina n. 659 del 20.10.2025 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 – aggiornamento importo DT 562/2024 e DT 262/2025
 - di cui alla richiesta depositata in data 02.07.2024 da parte dei Sigg. P.F. e C.A.;
- Verificata, a seguito di interlocuzioni con il notaio incaricato per la sostituzione della convenzione, l'erronea comunicazione da parte dei Sigg. P.F. e C.A. della quota millesimale di relativa spettanza (40,64/1000) sulla base della quale veniva stabilito il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con affrancazione del prezzo di prima cessione, pari ad € 12.018,10, interamente versato dai Sigg. P.F. e C.A. in data 04.11.2025;
- Rilevata quindi la corretta quota millesima di proprietà pari a 46,51/1000 (40,64 abitazione + 5,87 box);
- Ritenuto pertanto necessario dover procedere al ricalcolo dell'importo sopracitato sulla base della corretta quota millesimale di competenza dei Sigg. P.F. e C.A.;
- 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;

DETERMINA

1. di aggiornarne il calcolo per la determinazione del corrispettivo di cui alla precedente determina n. 659/2025 , che viene così stabilito in € 11.790,81 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (art. 31 comma 48) ed € 1.963,17 per l'affrancazione del prezzo con rimozione dei vincoli (art. 31 comma 49bis), per un totale pari ad **€ 13.753,98** così come meglio descritto nel prospetto di calcolo allegato alla presente determinazione;
2. di stabilire, in considerazione dell'importo già corrisposto dai Sigg. P.F. e C.A. pari ad € 12.018,10, la necessità di procedere al conguaglio della differenza pari ad **€ 1.735,88** (13.753,98 – 12.018,10);
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 **€ 1.735,88** relativo al conguaglio della 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, in virtù della corretta quota millesimale di competenza;
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;

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 – aqq. Millesimi u.i.

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 x 1.2010 x 1.1340 x 1.3380 x 1.0680 x 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: 46,51/1000
€ 253.511,31 x 46,51/1000 = **€ 11.790,81**

Quota relativa all'affrancazione del prezzo di prima cessione di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98
riferimento 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 anni durata conv. – anni trascorsi) / 99 anni durata conv.] = [(1188 mesi – 397 mesi) / 1188 mesi]

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

- Determinazione importo sulla base della quota millesimale: 46,51/1000

€ 42.209,63 x 46,51/1000 = **€ 1.963,17**