



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL SETTORE 4 : Area Territorio ed Attivita' Economiche

SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE PER L'AFFRANCAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE - COOP. EDILIZIA BUSTO GAROLFO SRL - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO SIG. P.G.	<i>Nr. Progr.</i>	781
	<i>Data</i>	24/10/2023
	<i>Proposta</i>	781
	<i>Copertura Finanziaria</i>	☐

Visto:

Data 24/10/2023

IL RESPONSABILE DI AREA

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 L'AFFRANCAZIONE DEL
PREZZO DI PRIMA CESSIONE - COOP. EDILIZIA BUSTO GAROLFO SRL -
DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO SIG. P.G.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO
E ATTIVITA' ECONOMICHE

- 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;
- Visto che con le citate delibere di Giunta Comunale sono state stabilite le modalità procedurali per l'applicazione delle previsioni di cui ai commi 45 e seguenti dell'art 31 della Legge 448/98, in tema di trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli alloggi realizzati in diritto di superficie e affrancazione del prezzo di prima cessione degli alloggi realizzati in diritto di proprietà negli ambiti del Piano di Zona di cui alle Leggi 167/62 e 865/71;
- Visto l'atto per la cessione d'area del 21.07.1978 di cui alla delibera di C.C. n. 4 del 07.03.1978 per l'assegnazione e cessione in proprietà di area destinata all'edilizia economico popolare fra il Comune di Busto Garolfo e la Cooperativa Edilizia Busto Garolfo Srl e successiva integrazione del 25.05.1978 delibera di G.M. n. 203, finalizzata alla costruzione da parte della Cooperativa di n. 30 villini senza una ripartizione dell'area in quote millesimali ma unicamente tramite assegnazione su base catastale;
- Considerato che all'interno dello schema di Convenzione di cui alla delibera di C.C. n. 4 del 07.03.1978 vengono elencati, al punto e), i vincoli relativi alle alienazioni successive alla prima sia in termini di requisiti degli acquirenti che di prezzo e contributi dovuti all'Amministrazione Comunale;
- Vista la richiesta del Sig. P.G., presentata in data 04.10.2023 prot. 22977, per l'eliminazione dei citati vincoli unitamente quindi all'affrancazione del prezzo di prima cessione con impegno alla sostituzione della Convenzione in essere con quella predisposta dalla scrivente Amministrazione ed allegata alla citata delibera di G.C. n. 119 del 24.11.2020;

DETERMINAZIONE N. 781 DEL 24/10/2023

- Verificato, così come dichiarato dal Sig. P.G., che l'unità immobiliare in questione risulta distinta al fg. 20 mapp. 360 sub. 1 e sub. 2;
- Ritenuto quindi opportuno procedere all'affrancazione del prezzo di prima cessione tramite la sostituzione della Convenzione così come stabilito dalla citata delibera di G.C. n. 119/20;
- Verificato che il corrispettivo dovuto nel caso in questione è determinato sulla base di quanto stabilito dal comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. Tale percentuale viene stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sulla base di quanto disposto dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020;
- Verificato altresì, in relazione alla durata temporale delle convenzioni ex art. 35 Legge 865/71 che non riportano al loro interno alcuna indicazione in merito, come quella in questione, che a seguito di approfondimenti legali e per le motivazioni meglio definite all'interno della consulenza si possa attribuire una durata di tali convenzioni pari ad anni 30;
- Verificato quindi, in relazione alla durata residua del vincolo prevista dal Decreto del MEF (differenza fra il numero degli anni di durata della convenzione, e il numero di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata), che il corrispettivo di cui al comma 49 bis risulta pari a 0 (zero) per effetto del coefficiente riduttivo citato in quanto già decorsi 30 anni dalla sottoscrizione dell'atto nel 1978;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26.04.2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2023/2025;

Vista la delibera di C.C. n. 13 del 26.04.2023 di Approvazione del Bilancio di previsione 2023/2025;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 62 del 02.05.2023 di Approvazione Peg 2023 componente finanziaria ed organica;

Visto il Decreto Sindacale n. 13 del 28.07.2023;

Visto il Regolamento di Contabilità;

D E T E R M I N A

1. di dare atto che il Sig. P.G., in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in via Fogazzaro n. 23/25 e distinta catastalmente al fg. 20 mapp. 360 sub. 1 e 2, ha espresso la volontà di procedere all'affrancazione del prezzo di prima cessione della citata unità

immobiliare realizzata dalla Coop. Edilizia Busto Garolfo Srl e che inoltre, lo stesso, dovrà procedere alla sottoscrizione dell'atto di sostituzione della Convenzione entro 3 (tre) mesi dalla data di avvenuta comunicazione di approvazione dell'istanza depositata;

2. di dare atto, per le motivazioni sopra indicate che qui vengono richiamate, che il corrispettivo determinato ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98, relativo all'affrancazione del prezzo di prima cessione e rimozione dei vincoli per la citata unità immobiliare di proprietà del Sig. P.G., risulta pari a 0 (zero);
3. 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;

**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.

COOP. EDILIZIA BUSTO GAROLFO - via Fogazzaro

DATA ASSEGNAZIONE (convenzione)	MQ.	IDENTIFICATIVI CATASTALI	CORRISPETTIVO ASSEGNAZIONE E CESSIONE IN PROPRIETA'
21 LUGLIO 1978	11.074,25	fg. 20 mapp. 270-271	Euro 15.442,31 (Lire 29.900.475)

- Corrispettivo assegnazione e cessione in proprietà rivalutato su base ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - Milano)

LUGLIO	1978	134.9
AGOSTO	2023	118.5

$(118.5 : 134.9) \times 1.8660 \times 1.9440 \times 1.2530 \times 1.2010 \times 1,1340 \times 1,3380 \times 1,0680 \times 100 - 100 = 673,77 \%$

Rivalutazione oneri (Co) € 15.442,31 X 673,77 % = € **119.487,96**

- 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 11.074,25 mq. = € **2.325.592,50**

Calcolo del corrispettivo 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 quota mill.

- Calcolo corrispettivo comma 48 art. 31 L. 448/98: $[60\% \cdot (Vv - Co)]$

€ 60% [2.325.592,50 - 119.487,96] = € **1.323.662,70**

- Calcolo corrispettivo comma 49 bis art. 31 L. 448/98 rif. decreto MeF:

€ 1.323.662,70 x 0.5 x 0 = € **0,00**

$0 = [(anni durata conv. - anni trascorsi) / anni durata conv.] = [(30 - 30) / 30]$