



**Città di
Paderno Dugnano**

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

settore Segreteria Generale

segreteria.direzionegenerale@comune.paderno-
dugnano.mi.it

Responsabile procedimento: Valeria Bozzato

Autore: Neri Nicoletta

PROTOCOLLO N. 18767 del 18-03-2024

(Classificazione: tit. 2 cl. 3 fascicolo 6 anno 2019)

riferimenti da citare nella risposta

**Al Capogruppo comunale
Gianluca Bogani del gruppo LEGA
PADERNO DUGNANO**

**Al Presidente del Consiglio comunale
Simona Arosio**

o g g e t t o : **Risposta all'Interrogazione, prot. n. 15285 del 4/3/2024 – presentata dal Capogruppo Bogani Gianluca del gruppo Lega Paderno Dugnano - in merito alle procedure di trasformazione aree peep in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998 e s.m.i., approvazione della procedura di stima delle aree, determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e affrancazione dei vincoli convenzionali.**

Gentile Capogruppo Bogani,

con riferimento all'interrogazione in oggetto, considerata anche la richiesta di dati ed informazioni tecniche e procedurali, unitamente alla presente trasmetto la risposta a firma del Direttore del Settore Pianificazione del Territorio, Arch. Angelo Sabbadin.

Cordiali saluti.

Il Sindaco
Ezio Casati



Responsabile procedimento: Angelo Sabbadin
Autore: Michele Gangi

**Egr. Sig. Sindaco
Ezio Casati
SEDE**

**Presidente del Consiglio Comunale
Simona Arosio**

o g g e t t o : **Risposta all'Interrogazione, prot. n. 15285 del 4/3/2024 – presentata dal Capogruppo Bogani Gianluca del gruppo Lega Paderno Dugnano - in merito alle procedure di trasformazione aree peep in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998 e s.m.i., approvazione della procedura di stima delle aree, determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e affrancazione dei vincoli convenzionali.**

Riferimento nota Richiesta prot n. 15285 del 04.03.2024

In riferimento alla richiesta, prot. n. 15285 del 04/03/2024, in risposta ai quesiti avanzati che si riportano, si riscontra quanto segue:

1. *“Sono state inviate le 28 proposte a seguito della perizia di stima del valore venale fatta dall'Agenzia delle Entrate pervenuta al nostro Ente in data 10/08/2023 e quanti cittadini hanno aderito?”*

In data 10/08/2023 è pervenuta l'ultima perizia di stima del valore venale redatta dall'Agenzia delle Entrate richiesta con l'accordo di collaborazione del 16/11/2022 per il comparto PA/2 ex Cooperativa Don Sturzo di Via Don Anghileri n.ri 5-7. Sono state redatte n. 18 (non 28 come riportato sul quesito) proposte in riscontro ad altrettante istanze pervenute ed è stato stipulato in data 04/12/2023 l'atto di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali per n.15 alloggi e relative pertinenze. I restanti n. 3 proprietari non hanno aderito alla proposta trasmessa.

Le n. 28 istanze indicate nel documento precedente prot. n. 57630 del 13/09/2023 erano riferite alla somma totale delle istanze da riscontrare alla data del 01/09/2023 per n.2 condomini (uno stimato dall'Ag. Entrate, l'altro dall'Ufficio).

Nel mese di Settembre 2023 è stato elaborato il calcolo del valore venale dell'area del comparto PA/9 ex Cooperativa “Casa degli amici “ di via Magenta 2 per il riscontro di n.17

istanze delle quali n. 9 da evadere con la norma previgente (L.108/2020 dove venivano indicate le soglie massime di €5.000 e €10.000) e n. 8 da riscontrare con la norma attualmente vigente L.51/2022. Gli esiti hanno portato alla stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con rimozione di vincoli in data 28/12/2023 per n.8 proprietari, i restanti n.9 non hanno aderito alla proposta formulata dagli uffici.

2. *"E' stato fatto un paragone tra la stima del valore venale fatto dall'Agenzia dell'Entrate e pervenuta al nostro Ente in data 10/08/2023 e i valori che verrebbero con la procedura di calcolo del valore venale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 23 del 03/05/23 in modo da verificare che la nuova procedura approvata da questo Consiglio Comunale non provochi danno erariale al nostro Ente?"*

Premesso che il lavoro preparatorio alla definizione del metodo di calcolo del valore venale delle aree di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 2023 è stato quello di confrontare i valori delle aree, determinate dal professionista esterno incaricato (vedi precedente nota prot.57630 del 13/09/2023), prima e dall'Agenzia delle Entrate poi, con il metodo ampiamente utilizzato dai Comuni Italiani ovvero quello che prende in riferimento i valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI fornito nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate) al fine di determinare la giusta percentuale di incidenza dell'area che è stata stabilita pari al 15%. L'Ufficio ha effettuato le simulazioni con le stime in possesso dell'Amministrazione al fine di addivenire ad un'incidenza dell'area da utilizzare per le future stime tale da essere coerente con quanto finora elaborato dai tecnici in precedenza. Questo lavoro propedeutico è integralmente allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale 23/2023. E' opportuno precisare che per quanto concerne la stima redatta dall'Agenzia delle Entrate per il condominio di via Don Anghileri 5-7 *"...è stato quantificato il valore di mercato all'attualità di un lotto di terreno edificabile in assenza di vincoli, considerando caratteristiche ubicazionali e costruttive simili a quelle effettivamente realizzate. E' stato determinato alla data di stima (Luglio 2023) il valore di mercato unitario di un'area edificabile residenziale, libera da vincoli. Non essendo stato possibile reperire un congruo numero di atti relativi a terreni simili al bene oggetto di valutazione e di analoga potenzialità edificatoria, il valore di mercato è stato ricavato in modo indiretto applicando il criterio del Valore di Trasformazione"*.

Secondo tale criterio estimativo il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. È stato valutato quindi il valore di mercato degli immobili che si possono edificare al netto delle spese per l'edificazione stessa, ottenendo quindi il valore di mercato del solo terreno.

Il metodo approvato dal Consiglio Comunale utilizza invece un criterio di stima del valore venale delle aree differente rispetto a quello utilizzato dall'Agenzia delle Entrate. Questo metodo tiene in considerazione i valori medi di compravendita degli immobili (inclusa l'area di sedime) effettuati nel semestre di riferimento e nel mercato di riferimento che per Paderno Dugnano prevede due zone, centro città e periferica (Incirano, Calderara, Cassina Amata, Villaggio Ambrosiano, Tangenziale). Per ricavare il valore delle aree è necessario conoscere l'incidenza dell'area che mediamente può essere considerata al 15% del valore totale dell'immobile effettivamente realizzato; questa percentuale è frutto dell'approfondimento tecnico precedentemente descritto.

Ciò premesso ne deriva che i valori non possono essere identici ma risultano comunque simili. Si allega il prospetto di raffronto che di seguito si sintetizza:

- Agenzia delle Entrate Vv = €. 2.410.000 (valore riferito mese del Luglio 2023 con la stima analitica indiretta al valore di trasformazione e comparazione di compravendite recenti di immobili simili nel medesimo mercato localizzato di riferimento).
- L'ufficio Pianificazione Attuativa , Edilizia Convenzionata e Procedure Sismiche Vv = €. 2.193.374,59 (valore riferito al primo semestre 2023 ovvero l'ultimo dato utile ottenuto applicando il metodo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2023 – Media dei valori OMI e incidenza dell'area 15% - metodo di stima indiretto basato sulla media di valori di compravendita di immobili riferiti al semestre di riferimento per immobili generici in periferia).

Dall'analisi emerge una differenza tra i valori, dovuta verosimilmente all'aggiornamento dei dati che sono riferiti al primo semestre 2023 anziché al secondo semestre 2023, oltre al metodo di stima di fatto differente. Mentre i valori dell'Agenzia delle Entrate sono aggiornati e riferiti al mercato locale di riferimento, ovvero quartiere di Palazzolo e compravendite di riferimento dell'anno 2023, i dati forniti dall'OMI, con i quali viene definito il valore ai sensi della DCC 23/2023, sono relativi a tutta la zona identificata come Periferica di Paderno Dugnano e mediamente riportati e riferiti a tutto il semestre. Ne deriva che la definizione dei valori degli immobili e dell'incidenza dell'area vengono nel caso dell'Agenzia delle Entrate calibrati in maniera più dettagliata specificando per l'appunto un'incidenza localizzata pari al 18%, mentre genericamente il metodo definito dalla deliberazione di Consiglio Comunale 23/2023 indica l'incidenza dell'area pari al 15%. Qualora provassimo a impostare nei conteggi il medesimo valore dell'incidenza dell'area i risultati sarebbero prossimi.

Tale differenza di valori però viene totalmente azzerata se consideriamo il riscontro ai sensi della Legge 108/2021, per la quale la presenza delle soglie massime di spesa pari a 5.000€. /10.000€. in funzione della superficie residenziale catastale, di fatto annullano le differenze tra i due valori.

Per approfondire la tematica si allega il foglio di calcolo elaborato dall'Ufficio nel quale vengono indicati i valori di riferimento per il calcolo ai sensi della DCC 23/2023.

3. *Quante stime sono state realizzate con la nuova procedura di calcolo del valore venale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 23 del 03/05/23 ed in quali comparti (o vie della città) ?*

- a. E' stata elaborata la perizia di stima del comparto PA/9 Ex Cooperativa "Casa degli amici" di via Magenta 2.
- b. L'Ufficio sta effettuando le verifiche tecniche per poter procedere alla stima del comparto PA/9 ex Cooperativa "Luana" di Piazza Frescobaldi.

4. *Quante proposte sono state inviate con la nuova procedura approvata da questo Consiglio Comunale a maggio 2023 e quanti cittadini hanno aderito?*

E' utile premettere che la procedura volta alla determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali è preceduta da una fase istruttoria di verifica della conformità urbanistica dell'intero immobile/comparto. Questo lavoro è sostanziale in termini di incidenza sulla tempistica poiché necessita di una ricerca d'archivio e comparazione tra la documentazione rilasciata dal Comune e quella presente negli archivi ex CIMEP e l'analisi puntuale degli aspetti edilizi (spesso riguardante più fascicoli edilizi per singolo immobile) oltre a quelli economici. La mancata verifica sulla conformità urbanistica non darebbe modo di proseguire con i riscatti delle aree poiché rappresenta la condizione necessaria ivi comprensiva dell'analisi delle somme inizialmente versate e degli eventuali conguagli per la concessione del diritto di superficie. Tale procedura di conformità sull'immobile è posta inoltre a garanzia di chi si appresta a divenire pienamente proprietario per ogni eventuale e futuribile atto di compravendita/donazione e altro.

Fatte le dovute premesse si informa che:

- a. Sono state trasmesse n. 17 proposte per via Magenta 2, hanno aderito alla proposta i proprietari di n.8 alloggi.
- b. L'ufficio potrà trasmettere n.19 proposte relative al condominio di piazza Frescobaldi a verifiche ultimate.

5. *A seguito della delibera in oggetto, ed essendo ormai passati 10 mesi, è stato finalmente realizzato un cronoprogramma di invio delle proposte di adesione con la nuova procedura di calcolo del valore venale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 23 del 03/05/23 in modo da evadere tutte le domande giunte?*

Il cronoprogramma già in atto vede il riscontro in ordine di arrivo delle domande depositate. Si specifica che una volta determinato il valore dell'area e ottenuto l'elenco dei condomini con le relative quote millesimali si è provveduto a dare riscontro a tutti i soggetti del medesimo condominio. Tale scelta permette l'adesione/rinuncia quasi contemporanea da parte dei cittadini così da poter stipulare atti cumulativi di più proprietari e concludere le procedure con tempi molto più rapidi.

6. *Quante delle problematiche evidenziate dal Direttore di Settore nella risposta del 13/09/23 prot. 57630 sono state affrontate e risolte?*

L'unica istanza di regolarizzazione di immobili di edilizia convenzionata realizzati in area PEEP ex CIMEP pervenuta dall'unanimità dei condomini (in data 3 settembre 2015 e successive integrazioni) e che a seguito dell'istruttoria Tecnico-Legale è stata valutata come ammissibile, sarà portata al prossimo Consiglio Comunale per la modifica convenzionale e relativa sanzione da applicare come previsto dalle convenzioni originarie. Questo atto propedeutico alla regolarizzazione delle difformità per quanto al profilo edilizio porterà ad annoverare il condominio in questione tra quelli per i quali è possibile la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione di vincoli convenzionali

Certo di aver risposto dettagliatamente a tutti i quesiti pervenuti, porgo cordiali saluti

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
IL DIRETTORE
Arch. Angelo Sabbadin



DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELL'AREA PEEP- RAFFRONTO DATI

COMPARTO PA2 Cooperativa "DON STURZO via Don Anghileri 5-7 -PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 01/09/2023 CON VALORI RIFERITI A Luglio 2023

Dati desunti dalla Scheda Verifiche Tecniche

Superficie concessa in diritto di superficie (catastale)	mq	4.470,00
Dati immobile		
Alloggi (incluso pertinenze dirette e cantine)	n.	41,00
Boxes	n.	41,00
Negozi	n.	0,00
Oneri e conguagli iniziali Co		
Importo per la concessione del Diritto di Superficie C01 effettuato in data 09/12/1985	€.	52.189,00 €
RIVALUTAZIONE MONETARIA	coeff.	2,844
DATO RIVALUTATO C01		148.425,52 €
Importo per conguaglio Area effettuato in data 30/09/1999	€.	120.344,00
RIVALUTAZIONE MONETARIA a Novembre 2022	coeff.	1,591
DATO RIVALUTATO C02		191.467,30 €
SOMMA ONERI E CONGUAGLI rivalutati al Nov 2022	€.	339.892,82

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA UTILIZZANDO I VALORI OMI dati ultimi 1 semestre 2023

VALORE INCIDENZA AREA Ia = 15%

DATI DESUNTI DALLA SCHEDA VERIFICHE TECNICHE		
Superficie residenziale commerciale (Sup Lorda Alloggio + 50% logge e balconi)	mq	5.717,37
Superficie boxes	mq	705,00
Superficie non residenziale (cantine e depositi)	mq	1.398,85
Superficie Negozi	mq	0,00

MEDI OMI PER IMMOBILI CENTRO (Palazzolo è indicata come centro) - Abitazioni di tipo civile conservazione ottimo Valori aggiornati ultimo dato presente 1 semestre 2023

Residenziale	€/mq	2.425,00
Box	€/mq	1.075,00

RISULTANZE

Alloggi e pertinenze	€.	13.864.622,25
Boxes	€.	757.875,00
TOTALE	€.	14.622.497,25

RIVALUTAZIONE ONERE DIR SUPERFICIE

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Gennaio 2024

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia 

Da mese: Dicembre **Da anno:** 1985

A mese: Luglio **A anno:** 2023

Somma: 0 Euro Lire

Calcola

Dicembre 1985 - Luglio 2023

Coefficiente	Euro	Lire
2,844	0,00	0

RIVALUTAZIONE CONGUAGLIO 1

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Gennaio 2024

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia 

Da mese: Settembre **Da anno:** 1999

A mese: Luglio **A anno:** 2023

Somma: 0 Euro Lire

Calcola

Settembre 1999 - Luglio 2023

Coefficiente	Euro	Lire
1,591	0,00	0

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PADERNO DUGNANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	2150	2700	L	7,6	10	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2100	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1750	2200	L	5,6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,6	5,5	L
Box	NORMALE	850	1300	L	3,8	5,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

		OMI con INCIDENZA AREA Ia=15%	PERIZIA AGENZIA ENTRATE
Vv	€.	2.193.374,59	2.410.000,00
Oneri e conguagli iniziali RIVALUTATI Co	€.	339.892,82	339.892,82
Reddito Dominicale Rivalutato	€.	76,32	76,32

CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE C= (Vv+Rd/2)*60%-Co L.108/2020			
Dato Aggiornato a LUGLIO 2023	€.	318.142,45	383.130,08

CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE C= Vv*60%-Co L.51/2022			
Con Valori OMI	€.	976.131,93	1.106.107,18

ESEMPIO immobile tipo

	OMI con INCIDENZA AREA Ia=15%	PERIZIA AGENZIA ENTRATE
--	-------------------------------	-------------------------

calcolo rivalutazione RD (0,0064 x 4770) x10x25%		Millesimi 25,5
---	--	-------------------

CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE Legge 108/2020		
	8.112,63 €	9.769,82 €

CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE Legge 51/2022		
	24.891,36 €	28.205,73 €