

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. 275 DEL 08-10-2013

ALLEGATI: n° 1

ORIGINALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA L. 865/71 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO. - RETTIFICA PERIZIE DI STIMA

Il otto del mese di Ottobre dell'anno duemilatredici, alle ore 10:15 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il VICE SINDACO GIORDANO GIUSEPPE MARCHETTI assistito dal SEGRETARIO GENERALE FORTUNATO NAPOLI.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
COMINCINI EUGENIO	SINDACO		X
MARCHETTI GIORDANO GIUSEPPE	VICE SINDACO	X	
ROSCI MAURIZIO	ASSESSORE	X	
ZECCHINI RITA	ASSESSORE	X	
GHEZZI SILVIA	ASSESSORE	X	
ZACCHETTI ERMANNO	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		5	1

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore alla gestione del Territorio, Giordano Marchetti

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n° 204 del 09-07-2013 avente ad oggetto: "Trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree facenti parte del piano di zona L. 865/71 nel Comune di Cernusco sul Naviglio. - lotto 2 CE 23 - Approvazione delle perizie di stima." sono state approvate le perizie di stima per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- in data 22 luglio 2013, prot. num. 33878 è pervenuta osservazione da parte dei cittadini, proprietari degli appartamenti di via A. Negri, 7 ;
- l'ufficio ha riscontrato una imprecisione sulla perizia di via A. Negri, 1/3;

Vista la relazione esplicativa e le perizie pervenute in data 30 settembre 2013 prot. 43883 da parte del tecnico incaricato, Geom. Cipolla Giorgio di Castiraga Vidardo (Lo), allegate alla presente quale parte integrante e sostanziale della stessa, redatte a seguito delle osservazioni sopracitate, determinando nuovamente i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà secondo quanto indicato dall'art. 1 dei criteri approvati con la delibera di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013 , sulla base della L. 448/98 e s.m.i.;

Ritenuto necessario modificare il corrispettivo relativo alle perizie dei condomini di Via A. Negri, 7 Via A. Negri 1/3 e riapprovare, per precisazione, anche quella del condominio di Via Stampa, 2/8;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il Direttore dell'Area Tecnica, arch. Marco Acquati;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di rettificare i corrispettivi di trasformazione approvati con atto di Giunta comunale n. 204 del 9 luglio 2013 con i seguenti importi per i seguenti condomini:

- Via Ada Negri, 7 € 201.592,90;
- Via Ada Negri, 1/3 € 474.302,32.

3. di confermare il corrispettivo relativo al condominio di Via G.Stampa, 8 sostituendo l'elaborato della perizia;

4. di proporre ai singoli proprietari , da ripartirsi pro quota millesimale, i seguenti corrispettivi totali, adeguati secondo quanto definito dall'atto di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013:

- Via Ada Negri, 7 € 151.194,68;
- Via Ada Negri, 1/3 € 360.469,76.

4. di modificare il termine di adesione alla prima scadenza per il solo condominio di Via Ada Negri, 7 dal 30 settembre 2013 al 25 ottobre 2013;

5. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Successivamente,
in considerazione dell'urgenza

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n.267/2000

Spett. Servizio Urbanistica
del Comune di
20063 CERNUSCO s/NAVIGLIO .Mi

Oggetto: *trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà aree ex-lege n.167/62*

variazione perizia comparti edilizi:

- via A. Negri n.7
- via G. Stampa n.2,4,6,8
- via A. Negri n.1,3

In adempimento alle segnalazioni di rettifica segnalate da codesto Ufficio, con la presente trasmetto le schede dei seguenti comparti in cui sono riportate le variazioni conseguenti dovute a:

- via Ada Negri n.7

E' stata variata la consistenza dei box e dei posti auto presenti nel fabbricato: infatti, la perizia in data 2 luglio u.s. riportava una consistenza di n.24 box, mentre in realtà vi sono n.12 box e n.12 posti auto. Tale diversa entità consegue un minore valore dei fattori RI (Valore Mercato Fabbricato), Kc (costo costruzione), U (utile promotore finanziario), Ku (costi oneri urbanizzazione), S (spese e oneri finanziari acquisto area) addivenendo quindi ad un minore Valore Area (Va) calcolato in base ai criteri stabiliti dall'Allegato "A" della delibera C.C. n.43 del 29.05.2013.

Si evidenzia, inoltre, che l'originaria convenzione per la concessione del diritto di superficie stipulata in data 18.05.1994 Notaio Brienza (Cooperativa La Famiglia Cernuschesse) comprendeva l'area sia del fabbricato in oggetto (via Negri n.7) che del fabbricato di via Stampa n.2,4,6,8: la perizia in data 2 luglio u.s. considerava i due comparti in proporzione alle rispettive superfici fondiari, mentre con la modifica dei parametri sopra specificati (relativi ai box/posti auto del fabbricato in oggetto) comporta una valutazione dello stesso fabbricato indipendente dalla valutazione del fabbricato di via Stampa 2,4,6,8.

In parole semplici, la presenza di posti auto di un fabbricato non può essere spalmata sull'altro fabbricato.

Questa diversa parametrizzazione dei valori come sopra specificato, ha comportato una variazione di tutti i fattori costituenti la perizia e -conseguentemente- la diminuzione dell'importo netto corrispettivo totale che è passato dagli originari €. 296.500,58 agli attuali €. 201.592,90, come analiticamente dimostrato nel foglio di calcolo allegato.

- via G. Stampa n.2,4,6,8

Come relazionato per il comparto di via Ada Negri n.7, l'originaria convenzione stipulata in data 18.05.1994 a rogito Notaio Brienza dalla Cooperativa La Famiglia Cernuschese per la concessione del diritto di superficie comprendeva sia l'area del fabbricato di via Negri n.7 che quella del fabbricato di via Stampa n.2,4,6,8: la perizia del 2 luglio 2013 parametrava i valori dei due comparti in proporzione alle rispettive superfici fondiarie.

Essendo stata variata la consistenza dei box e posti auto del fabbricato di via Negri n.7, la presente perizia considera i due fabbricati indipendenti l'uno dall'altro, anche per la presenza nel fabbricato di cui trattasi di sottotetti oggetto di condono: la loro consistenza non poteva quindi riflettersi sull'altro fabbricato (quello di via Negri n.7).

Come riportato nelle note in calce alla tabella di calcolo, la Slp (superficie lorda di pavimento) dei sottotetti condonati è stata considerata nella determinazione del Valore Mercato Fabbricato (RI) in misura pari a circa il 69% del valore applicato per gli alloggi (€/m² 1.400 ca invece di €/m² 2.025), mentre non è stata considerata nel conteggio del costo costruzione (Kc) essendo stata realizzata successivamente alla originaria costruzione; si precisa che la percentuale del 69% di applicazione del valore deriva dalla analoga proporzione della superficie del lotto in questione rispetto a quello di via Negri n.7.

In dipendenza alle sopra riportate considerazioni e come analiticamente riportato nella specifica tabella di calcolo allegata, la parametrizzazione del comparto in esame ha mantenuto lo stesso importo netto corrispettivo totale già espresso nella perizia del 2 luglio u.s. in €. 616.183,94.

- via A. Negri n.1,3

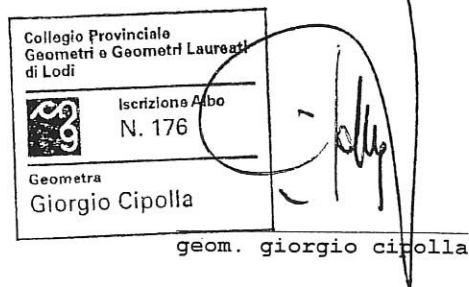
La perizia redatta in data 2 luglio 2013 riportava -per mero errore materiale di scrittura- una consistenza di box pari a

n.57, anziché n.56 come realmente esistenti.

Con la presente variazione, dimostrata nel foglio di calcolo allegato, è stato rettificato tale errore addivenendo alla riduzione dell'importo netto corrispettivo totale dagli originari €. 476.350,30 agli attuali €. 474.302,32.

Restando sin d'ora disponibile per ogni ulteriore chiarimento possa essere utile, auspico che quanto relazionato sia esauriente e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Castiraga Vidardo, 30.09.2013



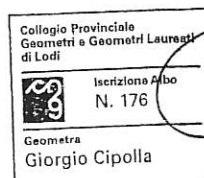
Allegati:

- tabella riassuntiva totale determinazione corrispettivo di tutti i comparti (REV set 2013);
- tabelle determinazione corrispettivo per i comparti oggetto di rettifica:
 - via Negri n.7
 - via Stampa n.2,4,6,8
 - via Negri n.1,3

prot
43883
30/09/2013

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà
ART.31 CO.48 LEGGE 23.12.1998 N.448
rev SET 2013

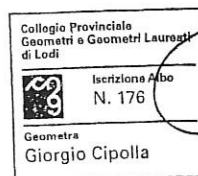
parametri riferimento	8
	Via A.Negri n.1,3
attuali identificativi catastali	fgl.21 mapp.394+395
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie	VALDADIGE COSTRUZIONI SpA
Data convenzione	30/09/1994
Notaio rogante Dott. n° rep.	Chiambretti 149723/16977
Volume convenzionato m³	8.340,00
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m²	3.113,00
valore SIp alloggi €/m²	€ 2.025,00
SIp = Volume : 3,00	2.780,00
alloggi n.	28
valore unitario box	€ 15.600,00
box n.	56
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m²	€ 0,00
spazi comuni m²	0
valore unitario negozi €/m²	€ 0,00
negozi m²	0
RI Valore Mercato Fabbricato	€ 6.503.100,00
Costi Intervento	
Kc costo costruzione	€ 3.336.100,00
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 1.170.558,00
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 505.481,84
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r)^3	1,228717875
Va Valore Area	
Valore area	€ 1.213.427,58
Rivalutazione versamenti diritto di superficie	
Data convenzione	30/09/1994
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 80.386,52
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	1,538
Rivalutazione versamenti alla convenzionea Aprile 2013	€ 123.634,46
Versamenti effettuati a congruaglio	€ 25.363,55
Data versamenti a congruaglio	09/07/1996
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	1,411
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	€ 35.787,97
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Importo totale versamenti rivalutati	€ 159.422,44
Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà	
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 1.054.005,15
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 263.501,29
Importo risultante	€ 790.503,86
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 316.201,54
IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE	€ 474.302,32
NOTE	



prot 43883
30/08/201

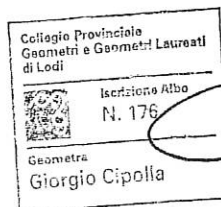
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà
ART.31 CO.48 LEGGE 23.12.1998 N.448
rev SET 2013

parametri riferimento	1
	Via A.Negri n.7
attuali identificativi catastali	fgl.22 mapp.166
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie	Coop LA FAMIGLIA CERNUSCHESE
Data convenzione	18/05/1994
Notaio rogante Dott.	Brienza
n° rep.	n. 21347/4677
Volume convenzionato m³	3.776,40
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m²	1.557,00
valore Slp alloggi €/m²	€ 2.025,00
Slp = Volume : 3,00	1.258,80
alloggi n.	12
valore unitario box	€ 15.600,00
box n.	12 + 12 posti auto (*)
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m²	€ 1.012,50
spazi comuni m²	50
valore unitario negozi €/m²	€ 0,00
negozi m²	0
RI Valore Mercato Fabbricato	€ 2.880.495,51
Costi Intervento	
Kc costo costruzione	€ 1.484.009,26
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 518.489,19
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 228.885,13
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r)^3	1,228717875
Va Valore Area	
Valore area	€ 528.283,94
Rivalutazione versamenti diritto di superficie	
Data convenzione	18/05/1994
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 40.206,17
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	1,552
Rivalutazione versamenti alla convenzionea Aprile 2013	€ 62.399,98
Versamenti effettuati a congruaglio	€ 12.685,85
Data versamenti a congruaglio	29/05/1996
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	1,411
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	€ 17.899,74
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Importo totale versamenti rivalutati	€ 80.299,71
Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà	
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 447.984,23
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 111.996,06
Importo risultante	€ 335.988,17
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 134.395,27
IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE	€ 201.592,90
NOTE (*)	valore posto auto 50% box



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà
ART.31 CO.48 LEGGE 23.12.1998 N.448
rev SET 2013

parametri riferimento	1
	Via Stampa n.2,4,6,8
attuali identificativi catastali	fgl.22 mapp.164
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie	Coop LA FAMIGLIA CERNUSCHESE
Data convenzione	18/05/1994
Notaio rogante Dott. n° rep.	Brianza n. 21347/4677
Volume convenzionato m³	7.819,60
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m²	3.224,00
valore SIp alloggi €/m²	€ 2.025,00
SIp = Volume : 3,00	3.047,53 #
alloggi n.	24
valore unitario box	€ 15.600,00
box n.	48
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m²	€ 1.012,50
spazi comuni m²	82
valore unitario negozi €/m²	€ 0,00
negozi m²	0
RI Valore Mercato Fabbricato	€ 6.727.967,41 /~
Costi Intervento	
Kc costo costruzione	€ 3.138.747,40 ><
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 1.211.034,13
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 491.403,42
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r)^3	1,228717875
Va Valore Area	
Valore area	€ 1.535.570,13
Rivalutazione versamenti diritto di superficie	
Data convenzione	18/05/1994
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 83.252,85
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	1,552
Rivalutazione versamenti alla convenzionea Aprile 2013	€ 129.208,43
Versamenti effettuati a congruaglio	€ 26.267,94
Data versamenti a congruaglio	29/05/1996
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	1,411
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	€ 37.064,06
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Versamenti effettuati a congruaglio	
Data versamenti a congruaglio	
Coefficiente rivalutazione versamenti a congruaglio	
Rivalutazione versamenti a congruaglio a Aprile 2013	
Importo totale versamenti rivalutati	€ 166.272,49
Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà	
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 1.369.297,64
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 342.324,41
Importo risultante	€ 1.026.973,23
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 410.789,29
IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE	€ 616.183,94
NOTE	# la SIp comprende anche m² 441 di sottotetti condonati /~ valore SIp sottotetti condonati considerato 69% ca. valore SIp alloggi >< SIp sottotetti condonati non considerati



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

[illegible]

**Collège Provinciale
Giorgini e Geronzi Laurastri
di Lodi**

**Geometra
Giorgio Cipolla**

Lezione Albo
N. 176

PARERI AI SENSI DELL' ARTICOLO 49, COMMA 1, E 147-bis DEL DECRETO
LEGISLATIVO N.267, DEL 18 AGOSTO 2000 e s.m.i.

Sulla proposta di DELIBERE DI GIUNTA avente per oggetto:

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE
FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA L. 865/71 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL
NAVIGLIO. - RETTIFICA PERIZIE DI STIMA**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione
sopra indicata

Lì 07-10-2013

IL DIRETTORE D'AREA
ACQUATI MARCO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi articolo 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di
deliberazione sopra indicata.

Lì, 07.10.2013

IL DIRETTORE AREA ECONOMICA FINANZIARIA
NEGRONI AMELIA

Letto, confermato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO
GIORDANO GIUSEPPE MARCHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
FORTUNATO NAPOLI

Si certifica che l'elenco contenente l'oggetto della presente deliberazione è stato inviato ai Capigruppo Consiliari in data e la deliberazione sarà affissa all'albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal al

Lì,

IL MESSO COMUNALE

Si dà atto che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs 18 agosto 2000, n°267.

Lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
FORTUNATO NAPOLI