

**COMUNE DI MAGNAGO**  
Città metropolitana di Milano

**COMMISSIONE TECNICA**

**Verbale**

In data **17/07/2023** alle ore **18.30**, previa regolare convocazione, si è riunita presso la sala preconsiliare, la Commissione suindicata nelle persone di:

	PRESENTE	ASSENTE
* BONINI PAOLO	X	
* BRUNINI EMANUELE	X	
* PIANTANIDA FRANCO		X
* RIONDATO MASSIMO	X	
* SCAMPINI ANDREA	X	
* MARTA GIANLUCA	X	

**E' presente l'Assessore Esterno: Ferruccio Binaghi**

**Svolge le funzioni di Presidente: Paolo Bonini**

**Assiste quale Segretario : Francesco Pastori**

**Constatata la validità della seduta, il presidente sottopone ai presenti la trattazione degli argomenti previsti, in ordine ai quali vengono assunte le decisioni di seguito riportate con la relativa votazione.**

*Argomento:*

***Procedure di trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli sui immobili realizzati in edilizia convenzionata.  
Legge 448/1998 art. 31 commi 45-50***

Alle ore 18.40 inizia la riunione – si procede all'appello  
Assenti giustificati: Franco Piantanida

Il Presidente Paolo Bonini apre la seduta  
all'ordine del giorno le procedure di trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli sugli immobili nel PEEP

Introduce l'Assessore Ferruccio Binaghi

L'Assessore procede ad elencare i contenuti della proposta di deliberazione da trattare nel prossimo Consiglio Comunale:

- Ricepire le modalità di calcolo delle ultime modifiche legislative del 20 maggio 2022
- Prendere atto ed applicare le modalità di calcolo contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli di commerciabilità, anche per convenzioni in diritto di proprietà

Si procede con l'illustrazione delle procedure e criteri per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli sugli immobili realizzati in edilizia convenzionata. Illustra il sistema di calcolo il tecnico Francesco Pastori

Comma 48 per il calcolo del corrispettivo di trasformazione dal Diritto di Superficie al Diritto di proprietà:

formula prevista dalla norma: comma 48 corrispettivo di trasformazione

percentuale di applicazione del 60% sul valore venale del terreno – riferito ad un'area libera da PEEP con le stesse caratteristiche di ubicazione

oneri concessori del diritto di superficie risultanti dalla convenzione – unico strumento giuridico che regola la cessione dell'area, l'edificazione ed i rapporti con il Comune e la cooperativa.

Calcolo del valore venale – in pratica viene ricavato dall'incidenza percentuale sul valore del fabbricato nuovo finito che si può costruire sull'area

Il valore del fabbricato finito – si prende in considerazione la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di utilizzare i valori minimi delle quotazioni immobiliari OMI.

Viene specificato che dovendo valutare un edificio nuovo si prende a norma il valore riferibile all'Ottimo.

Per le aree in diritto di proprietà, si procede secondo la formula del comma 48 ovvero si applica la procedura della trasformazione da diritto di superficie in proprietà. Il corrispettivo determinato viene pari elaborato con la formula prevista dal comma 49 con tutte le riduzioni previste compresa quella relativa alle convenzioni di durata compresa tra 60 e 99 anni.







Letto, firmato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

.....

**IL SEGRETARIO**

.....