



# **Comune di Arese**

## **Provincia di Milano**

### **4° Aggiornamento del DOCUMENTO DI APPLICAZIONE**

#### **Articolo 31**

#### **della Legge 23.12.1998 n. 448**

#### **Rideterminazione del valore delle aree**

**Approvato con delibera C.C. n. 93 del 27.11.2014**

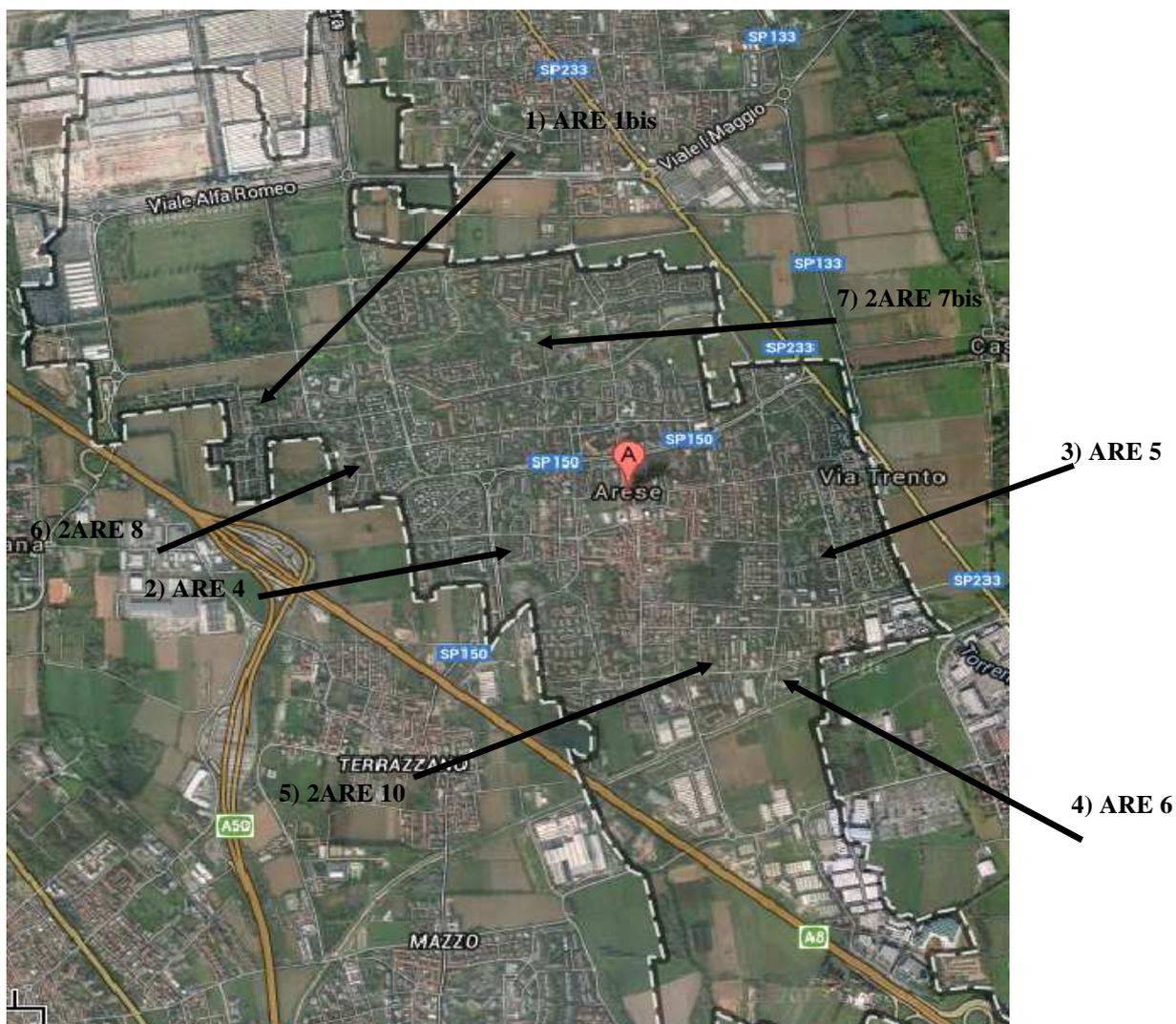
**Il Responsabile dell'Area Territorio e Sviluppo**  
(geom. Sergio Milani)

**Il Vice-Sindaco**  
(arch. Enrico Ioli)

## Indice generale

Localizzazione comparti ex Lege 167/62.....	3
PREMESSA.....	4
CRITERI DI STIMA.....	8
Contestualizzazione urbanistica.....	10
Scheda valutazione 1a.....	13
COMPARTO ARE 1 BIS – Edera Uno.....	13
Scheda valutazione 1b.....	22
COMPARTO ARE 1 Bis Le Groane 81.....	22
Scheda valutazione 2a.....	31
COMPARTO ARE 4 Socialarese.....	31
Scheda valutazione 3.....	40
COMPARTO ARE 5 Nove Maggio.....	40
Scheda valutazione 4a.....	49
COMPARTO ARE 6 Nove Maggio.....	49
Scheda valutazione 4b.....	58
COMPARTO ARE 6 Groane.....	58
Scheda valutazione 4c.....	67
COMPARTO ARE 6 Tu Arese.....	67
Scheda valutazione 5.....	76
COMPARTO 2 ARE 10 Botta.....	76
Scheda valutazione 6.....	85
COMPARTO 2 ARE 8 Nazionale Senago.....	85
Scheda valutazione 7a.....	94
COMPARTO 2 ARE 7 bis Urbanistica Nuova.....	94
Scheda valutazione 7b.....	103
COMPARTO 2 ARE 7 bis La Miura.....	103
Rilevazione dei prezzi degli Immobili – OSMI.....	112
Estratto quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate.....	115
Estratto tipologie edilizie -Dei 2012.....	117
Stralci normativi.....	123
Parere Corte dei Conti .....	128
Tabella dati riepilogativi e di previsione finanziaria.....	134

## Localizzazione comparti ex Legge 167/62



N. prog.	Comparto	Cooperativa/ Impresa	Indirizzo	Pagina di riferimento
1	ARE 1bis	Edera Uno	L.go Ungaretti 6	12
		Le Groane 81	Via delle Groane 2-10	21
2	ARE 4	Socialarese	Via Valera 13	30
3	ARE 5	Nove Maggio	Via Campo Gallo 62	39
4	ARE 6	Nove Maggio	Via Di Vittorio 13	48
		Groane	Via Di Vittorio 15	57
		Tu Arese	Via Di Vittorio 17	66
5	2ARE 10	Botta	Via Senato 11	75
6	2ARE 8	Nazionale di Senato	Via Varzi 3	84
7	2ARE 7bis	Urbanistica Nuova	Via dei Gelsi 3 a,b,c	93
		La Miura	Via dei Gelsi 3 d,e,f	102

# PREMESSA

## Premesso che :

- ⇒ La legge 28.12.1995 n. 549 “*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*” stabiliva la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma di legge 18.04.1962 n. 167 (articolo 3, comma 75);
- ⇒ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 11.06.1996 sono state individuate le aree ove era possibile per gli assegnatari richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e più precisamente i condomini :
  - 1. Via Valera 13 - comparto ARE 4
  - 2. Via Di Vittorio 13, 15, 17 - comparto ARE 6
  - 3. Via Delle Groane 2, 4, 6, 8, 10 - comparto ARE 1 bis
  - 4. Largo Ungaretti 6 - comparto ARE 1 bis
  - 5. Via Campo Gallo 20 - comparto ARE 5
  - 6. Via Senato 11 - comparto 2 ARE 10
- ⇒ La Legge 23.12.1996 n. 662 “*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*” ha modificato il citato articolo 3 della Legge 549/95, stabilendo, fra l'altro, che :
  - a) Il Consiglio Comunale può individuare le aree escluse dall'applicazione del comma 75 dell'art. 3 della Legge 549/95;
  - b) Il prezzo delle aree trasformate è determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del Decreto Legge 11.07.1992 n. 333, convertito con modificazioni dalla Legge 08.08.1992 n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma;
- ⇒ L'Ufficio del Territorio di Milano (ex Ufficio Tecnico Erariale – U.T.E.), a seguito della richiesta del Comune di Arese in data 22.7.1997, ha redatto in data 06.10.1997 le stime relative ai condomini individuati nella delibera consiliare n. 32/96;
- ⇒ Con note del 28.01.1998 sono stati notificati ai condomini interessati le valutazioni effettuate dall'Ufficio del Territorio di Milano invitandoli a prendere una decisione in merito alla volontà di trasformare il diritto di superficie in proprietà;
- ⇒ Detta decisione non è stata assunta da alcun condominio;
- ⇒ La Legge 23.12.1998 n. 448 ha nuovamente modificato la materia stabilendo con articolo 31 che :
  - *Comma 45* : i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962 n. 167;
  - *Comma 46* : le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, a seguito del pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, vengono sostituite con una convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge 28.01.1977 n. 10;
  - *Comma 47* : la trasformazione del diritto avviene a seguito di proposta del Comune e di accettazione dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48;
  - *Comma 48* : il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del Decreto Legge 11.07.1992 n. 333, convertito con modificazioni dalla Legge 08.08.1992 n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.
  - *Comma 50* : sono abrogate le precedenti disposizioni contenute nelle leggi 549/95 e 662/96.

- ⇒ Con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 04.05.1999 sono stati determinati i valori di trasformazione di tali aree ed approvate le bozze di convenzione redatte ai sensi dell'art. 31, comma 46, Legge 448/98 e s.m.i.;
- ⇒ Con deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 05.06.2000 sono state apportate modifiche al testo della bozza di convenzione sulla base della deliberazione CIMEP n. 99 del 05.04.2000 che stabiliva i criteri per i Comuni convenzionati per l'applicazione del citato articolo 31;
- ⇒ Con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 14.04.2003 e n. 69 del 29.09.2003 si è stabilito di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed alla determinazione del valore del corrispettivo per detta trasformazione relativamente ai comparti 2 ARE 8 (Via Varzi 3) e 2 ARE 7 bis (Via dei Gelsi);
- ⇒ Si è riscontrato il "disagio" di numerosi cittadini di fronte all'eccessivo divario esistente fra il valore attribuibile, nelle rivendite successive alla prima assegnazione/cessione, agli alloggi realizzati nell'ambito dei lotti del piano di zona consortile applicando il meccanismo di rivalutazione attualmente previsto dalle convenzioni rispetto a valori di mercato di analoghi alloggi, differenza che negli anni (in specie dopo il 2000) si è incrementata in maniera abnorme;
- ⇒ Con la modifica dell'art. 35 della Legge 865/1971, operata dalla Legge n. 662/1996 è stata introdotta una diversificazione dei due regimi d'uso del suolo (diritto di superficie e diritto di proprietà) sia in termini di costo delle aree, sia in relazione alla durata della convenzione (da un minimo di 20 ad un massimo di 30 anni);
- ⇒ L'introduzione della possibilità di trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di superficie a diritto di proprietà, prevista dalla Legge 448/1998 ha accentuato la sensazione di "ingiustizia" nella definizione del prezzo di rivendita, in quanto il meccanismo legislativo prevede che, per 30 anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria, i vincoli tra cui anche il prezzo seguano le prescrizioni previste dalla convenzione e che, successivamente a tale data l'alloggio possa essere ceduto senza alcun vincolo;
- ⇒ Risultava quindi opportuno procedere ad una revisione complessiva dei meccanismi di determinazione dei prezzi successivi alla prima assegnazione/cessione agganciandoli al valore di libero mercato, consentendo di mantenere nel tempo la differenza tra i due valori ed evitando in tal modo l'eccessiva penalizzazione risultante dall'applicazione del meccanismo attualmente previsto nelle convenzioni;
- ⇒ La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 348 del 2007 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 5-bis, commi 1 e 2 del decreto legge 11.7.1992 n. 333;
- ⇒ Con delibera n. 9 del 05.02.2008 il CIMEP ha modificato ed integrato il Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile con particolare riguardo ai meccanismi di determinazione dei prezzi successivi alla prima vendita. Il metodo introdotto troverà quindi applicazione nei nuovi programmi edilizi che andranno ad essere realizzati nel prossimo futuro;
- ⇒ Con nota del 25.02.2008, ns. prot. n. 7617 del 11.03.2008, il CIMEP ha segnalato che il Consorzio ha ritenuto opportuno consentire che il medesimo meccanismo utilizzato per le nuove convenzioni possa trovare applicazione anche per quelle convenzioni già in essere ed in tal senso si è esplicitamente pronunciata l'Assemblea con la citata deliberazione 9/2008 indicando altresì la necessità che tale volontà venga espressamente manifestata anche dalle singole Amministrazioni comunali, oltre che da parte dei singoli soggetti aventi causa;
- ⇒ Si è ritenuto opportuno, quindi, procedere ad un adeguamento della bozza di convenzione relativa alla trasformazione delle aree da diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base di tale indirizzo del C.I.M.E.P. E con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22.7.2008 si è proceduto a:
  - riconfermare la facoltà dei singoli condomini dei seguenti condomini a procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà:
 

▲ Via Valera 13	- comparto ARE 4
▲ Via Di Vittorio 13, 15, 17	- comparto ARE 6
▲ Via Delle Groane 2, 4, 6, 8, 10	- comparto ARE 1 bis
▲ Largo Ungaretti 6	- comparto ARE 1 bis
▲ Via Campo Gallo 20 (ora 62)	- comparto ARE 5

- consentire ai singoli condomini del comparto ARE 4 di Via Gran Paradiso 5 di sostituire la convenzione relativa alla concessione in diritto di proprietà ex lege 865/1971 con una nuova convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, secondo le modalità dell'art. 31 della L. 448/1998;
  - di approvare le valutazioni del valore delle aree ai sensi dell' art. 31 della L. 448/1998, comma 48;
  - di approvare gli schemi di convenzione redatti ai sensi dell' art. 31 della L. 448/1998;
  - di consentire che il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto potesse essere rateizzato in 10 anni, previa presentazione di idonee garanzie;
  - la possibilità di modificare le convenzioni stipulate in precedenza ai sensi della medesima legge 448 sulla base delle più favorevoli condizioni definite dalla stessa deliberazione;
- ⇒ Le Sezioni riunite della Corte dei Conti con deliberazione del 14.11.2011 hanno ritenuto che il rinvio operato dall'art. 31, comma 48, dovesse ritenersi riferito ai vigenti criteri di calcolo di indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, così come modificato dalla L. 244/2007;
- ⇒ Successivamente, con deliberazione Commissariale n. 5 del 20.12.2011 si è proceduto a:
- approvare nuovi schemi di convenzione redatti ai sensi dell'art. 31 della L. n. 448/1998, modificati a seguito dello scioglimento del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare – C.I.M.E.P.;
  - conformarsi ai principi di cui alla L. n.179/1992 modificata dalla L. n. 85/1994, così come esplicitato nel parere della Corte dei Conti Sezione Regionale di Controllo della Lombardia pervenuta al Comune di Arese in data 12.10.2011 con prot. n. . 25245;
  - dichiarare pertanto espunte e quindi non più applicabili le limitazioni contenute all'art.10, che rinviava alla disciplina di cui ai commi 15,16,17,18 e 19 dell'art. 35 della L. n. 865/1971, abrogati dall'art. 23 della L. n. 179/1992, contenute nella Convenzione del Notaio dr. Giuseppe Antonio Masini stipulata tra il Comune di Arese, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Socialarese a.r.l. in data 03.11.1981 Rep.8031/1241, relativamente agli alloggi concessi in diritto di proprietà;
  - dichiarare che gli alloggi di cui al comparto ARE 4 in regime di proprietà, essendo trascorsi 30 (trenta) anni dalla stipula della convenzione non sono più soggetti alle limitazioni previste nella medesima, in conformità al combinato disposto di cui all'art.35, comma 13 della L. n. 865/1971 ed all'art. 8, comma 1 della L. n. 10/1977, così come sostituito dall'art. 18, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001;
  - stralciare dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22.07.2008, per quanto sopra, quanto previsto per i singoli condomini del comparto ARE 4 di Via Gran Paradiso 5 in diritto di proprietà inerente la sostituzione della convenzione relativa alla concessione in diritto di proprietà ex L. n. 865/1971 con la nuova convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2011, secondo le modalità dell'art. 31 della L. n. 448/1998;
  - stabilire che nell'ambito delle convenzioni relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree interessate da interventi ex L. n. 167/1962, potrà essere consentita la rateizzazione della somma da versare al Comune, sulla base dei criteri e degli importi dettati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2008, per un periodo massimo di 20 (venti) anni a condizione che:
    - sulla quota rateizzata venga corrisposto l'interesse legale;
    - venga depositata idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, quest'ultima preventivamente accettata dall'Amministrazione, di importo pari alla quota rateizzata maggiorata di un terzo;
    - l'eventuale cessione dell'alloggio avvenga solo a seguito della liquidazione al Comune delle somme ancora da versare, maggiorate dell'interesse legale;
    - consentire, qualora ne facciano richiesta, la modifica della rateizzazione a coloro che avevano già sottoscritto la convenzione, previa sottoscrizione di idoneo atto integrativo;
- ⇒ l'art. 23-ter, comma 1-bis, del D.L. 6.7.2012 n. 95 (in suppl. ord. alla G.U. n. 156 del 6.7.2012), convertito con modificazioni dalla L. 7.8.2012 n.135 ( in suppl. ord. alla G.U. n. 189 del 14.8.2012) ha modificato il comma 46 dell'art.31 della L. n. 448/1998, a proposito della possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona, approvati a norma della L. n. 167/62, o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4, della medesima L.n. 865/1971;

- ⇒ con deliberazione Commissariale n. 53 del 14.03.2013 si è stabilito di:
- approvare nuovi schemi di convenzione redatti ai sensi dell'art. 31 della L. n. 448/1998, modificati a seguito dell'entrata in vigore dall'art. 23-ter, comma 1-bis, del D.L. 6.7.2012 n.95 (in suppl. ord. alla G.U. n. 156 del 6.7.2012), convertito con modificazioni dalla L. 7.8.2012 n. 135 (in suppl. ord. alla G.U. n. 189 del 14.8.2012) che ha sostituito il comma 46 dell'art. 31 della L. 23.12.1998 n. 448;
  - dichiarare pertanto che dall'entrata in vigore dell'art. 23-ter, comma 1-bis, del D.L. 6.7.2012 n.95 la durata delle nuove convenzioni modificative del diritto di superficie in proprietà è di 20 (venti) anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
  - dare atto che la novella dell'art. 23-ter, comma 1-bis, del D.L. 6.7.2012 n.95 è ope legis modificativa delle clausole delle convenzioni relative alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della L. n. 448/1998, sottoscritte in data precedente all'entrata in vigore del nuovo dettato legislativo, senza la necessità di ulteriore variazione contrattuale fra le parti;
- ⇒ l'art. 1, comma 392 della L. 27.12.2013 n. 147, che ha modificato l'art. 31, comma 48 della L. 448/1998 come segue:
- Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47*
- ⇒ la Corte dei Conti Sezione Controllo Lombardia, con parere del 28.4.2014 n.170 si è espressa in merito alla corretta interpretazione dell'art. 31, comma 48 del 23.12.1998 n. 448 concernente la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (vedi allegato);
- ⇒ Alla luce delle citate modifiche normative e regolamenti appare opportuno:
- ❖ Riaggiornare i prezzi di trasformazione delle aree da trasformare, alla luce degli anni trascorsi dalle presenti stime (circa 7 anni) e della significativa evoluzione del mercato immobiliare;
  - ❖ Redigere le stime nel rispetto della disciplina definita dall'articolo 1, comma 392 della L. 27.12.2013 n. 147, che ha modificato l'art. 31, comma 48 della L. 448/1998.

Alla luce di tali premesse si è proceduto alla redazione del presente documento.

## CRITERI DI STIMA

Elemento fondamentale per la determinazione del corrispettivo è il calcolo del valore venale ossia il valore di mercato.

Detto valore può essere determinato con un sistema di calcolo sintetico oppure a costo di trasformazione.

Nel primo caso il valore si determina tenendo esclusivamente conto della volumetria realizzata sull'area che deve essere valutata utilizzando quindi l'indice fondiario con la formula:

$$V = mc \times \text{€}/mc.$$

Detto sistema di valutazione è stato utilizzato dall'U.T.E. nelle stime che aveva a suo tempo fatto con la pregressa normativa.

L'altro metodo, ossia quello a costo di trasformazione, comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- a) domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco;
- b) l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- c) l'urbanizzazione, l'infrastruttura pubblica della zona, l'accessibilità ecc...;
- d) le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio.

La formula per pervenire al valore dell'area è la seguente:

$$V = RI \times (1-U) - (KC+KU)$$

dove

RI = ricavi

U = utile promotore immobiliare per un valore compreso tra 0,00 e 0,30 = U = 0,15

KC = costo urbanizzazioni

KU = costo urbanizzazioni

Inoltre, un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con adeguato profitto (U) variabile dal 10% al 30% di RI che costituisce parte del valore di un edificio.

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale vanno aggiunte le spese di acquisto mediamente pari al 10,5% del valore dell'area stessa.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà certamente un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Pertanto, si arriverà alla formula:

$$Va = \frac{RI \times (1-U) - (KC+KU)}{0,105 + (1+r)^n}$$

Definizione del valore di stima, in rapporto all'anticipazione (n) applicabile alla fattispecie, assunto con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di valutazione:

- n = 0: terreno edificato
- n = 0,5: terreno in zona complementare urbanizzata, edificabile con concessione semplice programmata; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in un unico lotto;
- n = 3: terreno in zona urbanizzata, edificabile con concessione semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
- n = 5: terreno in zona non sufficientemente urbanizzata, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensioni del terreno funzionale ad edificazione in lotto d'intervento;
- n = 7: terreno con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zona non sufficientemente urbanizzata.

Le valutazioni effettuate dalla Provincia e dalla Commissione Provinciale Espropri erano fatte per costo di trasformazione, metodo utilizzato soprattutto quando non sono rilevabili direttamente i prezzi di mercato delle aree edificabili, che di solito determinano un valore lievemente inferiore a quello che si ricava con il primo metodo di stima.

Le conseguenze dell'applicazione del primo criterio (indice fondiario) anche se per certi versi più corretto essendo l'area di fatto già edificata comporta oneri sensibilmente più alti per gli assegnatari in diritto di superficie ma tiene conto dell'oggettiva situazione delle aree (già edificate e non riutilizzabili a scopi edificatori stante lo stato dei luoghi e il regime giuridico delle aree).

Opposte considerazioni vanno invece fatte utilizzando l'altro criterio.

Si ritiene in conclusione corretto assumere una media fra i due valori così determinati in modo da riequilibrare le diverse distonie dei suddetti metodi e indicare un importo che sia il più aderente alla realtà e quindi addivenire il più possibile ad un congruo valore venale delle aree in esame.

## Contestualizzazione urbanistica

Le aree oggetto del presente documento riguardano lotti già interamente edificati posti all'interno del tessuto urbano consolidato collegati in modo funzionale a tutte le urbanizzazioni primarie ed serviti in modo compiuto dalle urbanizzazioni secondarie.

La pianificazione urbanistica generale a cui fare riferimento è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), e più specificamente dalla disciplina del Piano delle Regole (P.d.R.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30.6.2014, il cui avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 35 di Mercoledì 27 agosto 2014.

Inoltre si è ritenuto di considerare tutte le aree interessate in ambiti equivalenti, così come per altro già assunto dall'Agenzia del Territorio di Milano nelle stime del 1997 e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arese in quelle del 2008, non essendo in questi anni mutata fra loro la realtà dei contesti in esame.



**SCHEDE**

**DI**

**RILEVAZIONE TECNICA**

**E**

**DETERMINAZIONE**

**VALORI DI STIMA**

A stylized illustration of a construction worker wearing a yellow hard hat and a yellow safety vest over a white shirt. The worker is holding a magnifying glass and looking at a small house with a chimney. The house is drawn in a simple, sketchy style with a gabled roof and a chimney on the right side. The worker is positioned to the left of the house, leaning forward as if inspecting it.

**1 a**

**COMPARTO ARE 1 BIS**

## Scheda valutazione 1a

**COMPARTO ARE 1 BIS – Edera Uno**

**OPERATORE :**

**Coop. “Edera Uno soc. coop. A.r.l.”**

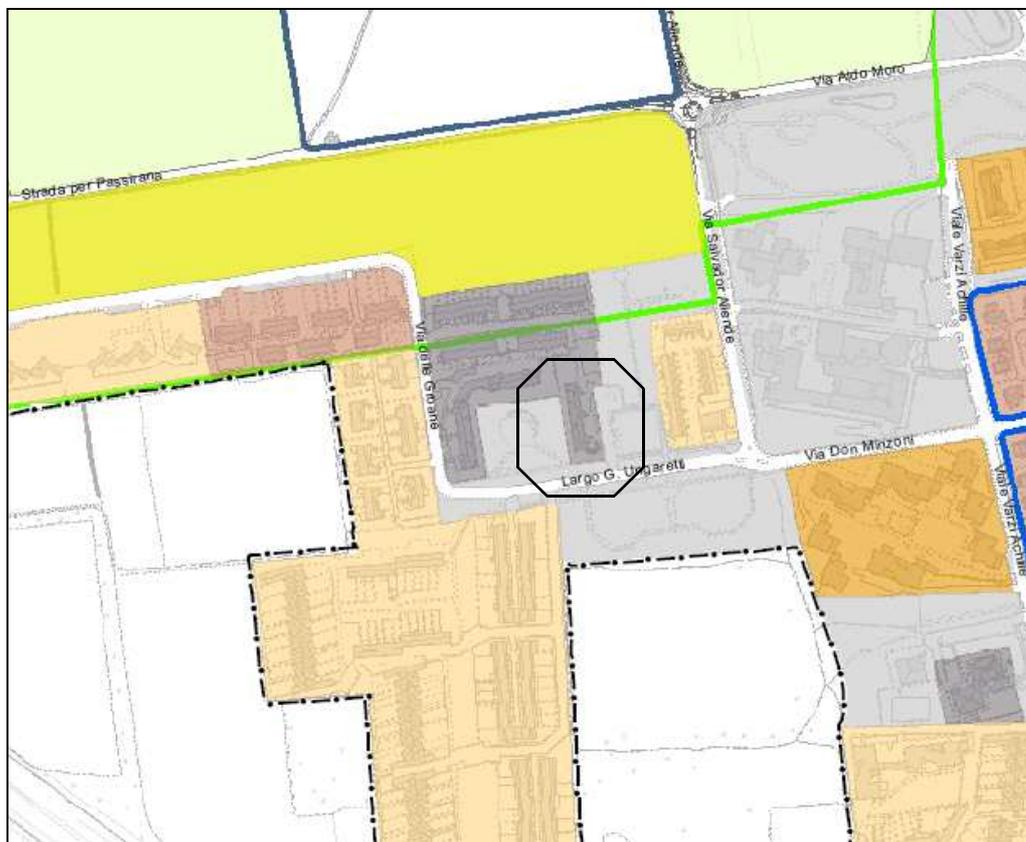




## TOPONOMASTICA :

Largo Ungaretti n. 6

### Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



#### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2 ARE 9 mc. 7.000
  - 2 ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a, b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Alba Maria Ferrara n. 25029/2170 di rep. Del 19.03.1985 e atto di identificazione catastale e rettifica convenzione notaio Dr. A. M. Ferrara n. 33947/2911 del 11.02.1987

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 3.480

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 10.000

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 14,52 già conguagliato e comprensivo dell'IVA

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Segretario Comunale Dott. Giovanni Magrì n. rep. 27 del 15.09.2005 registro a Rho il 28.09.2005 al n. 1721/1

## Scheda n. 1a

<b>Comparto</b>	Are 1 bis
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Edera Uno Soc. Coop a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 19.03.85 n. rep. 25029/2170, Notaio Dr. Alba Maria Ferrara in Milano registrato a Milano il 02.04.85 n. 07737/serie I e Atto del 11.02.87 n. rep. 33947/2911, Notaio Dr. Alba Maria Ferrara in Milano registrato il 02.03.87 n. 05819/serie 1 B
<b>Data unità abitativa :</b>	n. 1 edificio di 30 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **b) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 10.000,00 x Euro/mc. 195,00 = 1.950.000,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del preziario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	10.000	volumetria realizzata
mq.	3.480	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,87 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	272,9885057471 151,724137931	
Vt	1,80	indice fondiario virtuale
Ve	1,80	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.I.p.v.	0,59	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.852,50	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 913,19	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 113,66	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,91-U € 1.667,25 Ri x (1-U) € 1.026,85 Kc + Ku € 640,40 Ri x (1-U) -(Kc + Ku) 105,00% 1 + r 1,157625(1+ r) n 1,262625 0,105 + (1+r)n	
Valore venale al mq.	€ 507,20	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

€ 1.765.058,64

valore venale

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 1.950.000,00} + \text{€ 1.765.058,64}}{2} = \text{€. 1.857.529,32}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Largo Ungaretti 6** è il seguente :

Euro 1.857.529,32 x 60% = <b>Euro 1.114.517,59€</b>
---

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Edera Uno arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il Marzo 1985 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area **e del conguaglio** versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**1 b**

**Comparto ARE 1 bis**

## Scheda valutazione 1b

**COMPARTO ARE 1 Bis Le Groane 81**

**OPERATORE :**

**Coop. “Le Groane ’81 soc. Coop. A.r.l. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

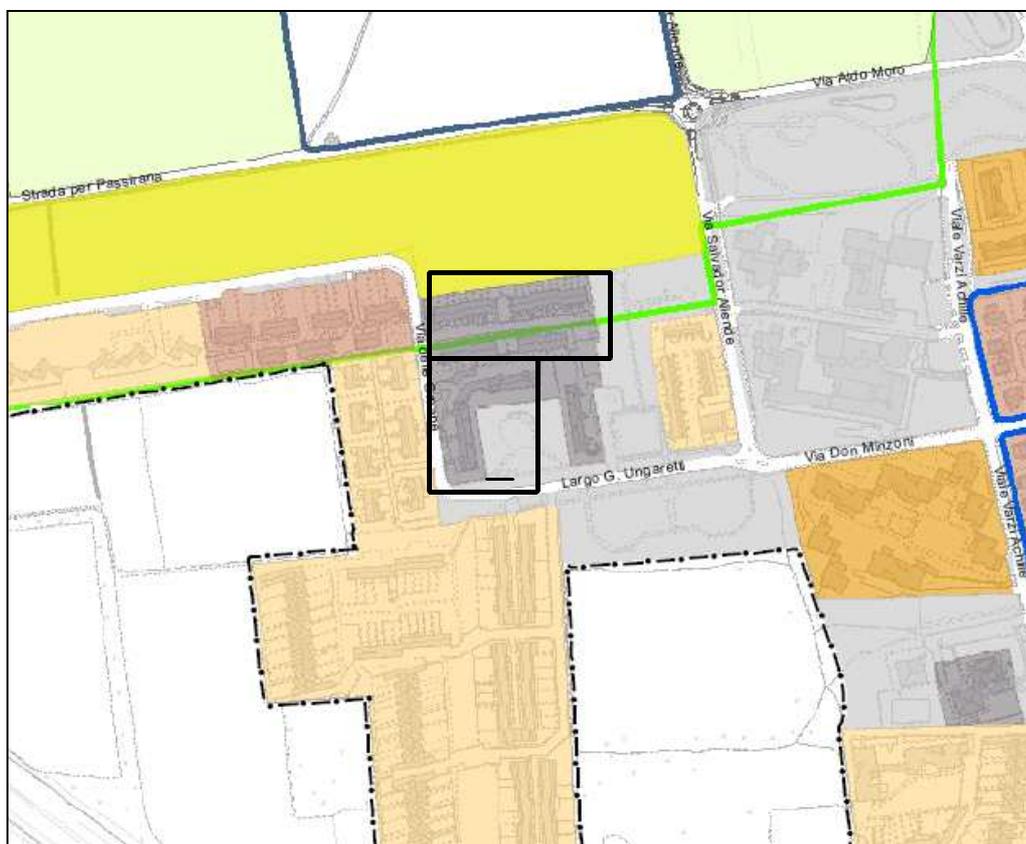
**FG 2 mapp. 676, dal n.727 al n. 768**



# TOPONOMASTICA

Via delle Groane nn. 2, 4, 6, 8a, 8b, 10

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2ARE 9 mc. 7.000
  - 2ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. A. Ricevuti n. 49847/6901 di rep. Del 13.12.1984 e atto di identificazione catastale e rettifica convenzione notaio Dr. A. M. Ferrara n. 33947/2911 del 11.02.1987

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 13.730

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 32.015

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 15,05 già conguagliato e comprensivo dell'IVA

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Segretario Comunale Dott. Giovanni Magrì n. rep. 27 del 15.09.2005 registro a Rho il 28.09.2005 al n. 1721/1

## Scheda n. 1b

<b>Comparto</b>	Are 1 bis
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Le Groane '81 Soc. Coop a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 13.02.84 n. rep. 49847, Notaio Dr. Adele Ricevuti in Milano registrato a Milano il 27.12.1984 n. 21628/serie I e Atto del 11.02.87 n. rep. 33947/2911, Notaio Dr. Alba Maria Ferrara in Milano registrato il 02.03.87 n. 05819/serie 1 B
<b>Data unità abitativa :</b>	n. 1 edificio di 30 appartamenti e box n. 1 edificio di 20 appartamenti e box n. 4 corpi di villette a schiera per complessivi 35 unità abitative e box
<b>Note :</b>	i dati contenuti nelle unite schede non tengono conto delle varianti relative alle domande di condono edilizio presentate per le unità abitative dei fabbricati "D-E-F-G"

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 32.015,00 x Euro/mc. 195,00 = 6.242.925,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	32.015	volumetria realizzata
mq.	13.730	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,33 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	221,5167516387 141,9715950473	
Vt	1,56	indice fondiario virtuale
Ve	1,56	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.i.p.v.	0,51	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.606,47	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 791,91	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 98,56	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,91-U	
	€ 1.445,83	Ri x (1-U)
	€ 890,47	Kc + Ku
	€ 555,35	Ri x (1-U) -(Kc + Ku)
	105,00%	1 + r
	1,157625	(1 + r) n
	1,262625	0,105 + (1+r)n
Valore venale al mq.	€ 439,84	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

**€ 6.039.011,55**

**valore venale**

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€ } 6.242.925,00 + \text{€ } 6.039.011,55}{2} = \text{€ } 6.140.968,28$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà relativamente al Condomini siti in Via Delle Groane nn. 2,4,6, 8a, 8b e 10 è il seguente:**

$$\text{Euro } 6.140.968,28 \times 60\% = \text{Euro } 3.684.580,97\text{€}$$

Così suddivisi :

$$\text{Condominio Via Delle Groane 10 : mc. } \frac{14.550}{32.015} = 45,45\% = \text{Euro } 1.674.642,05\text{€}$$

**Condominio V.delle Groane 2,4,6,8a, 8b :**

$$\text{Euro } 3.780.233,27 - 1.718.116,02 = \text{Euro } 2.009.938,92\text{€}$$

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Le Groane ‘81 arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il Dicembre 1984 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area **e del conguaglio** versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**2**

**Comparto ARE 4**

## Scheda valutazione 2a

COMPARTO ARE 4 Socialarese

**OPERATORE :**

**Coop. "Socialarese coop. Edilizia A.r.l. "**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

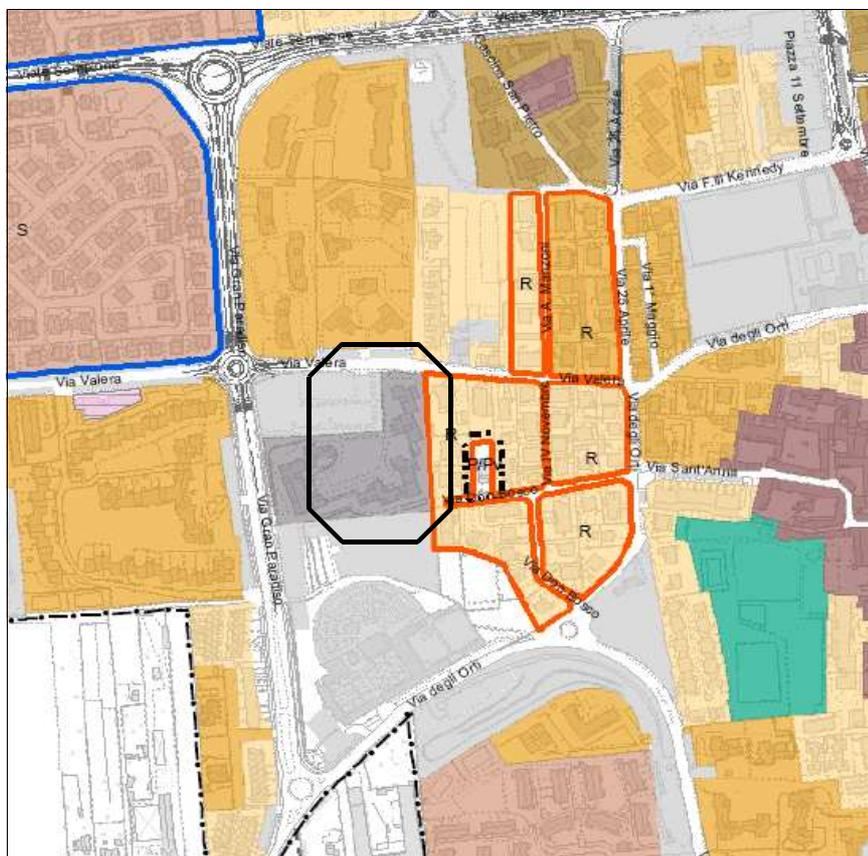
**FG 5 mapp. 640,643,645, 647,672**



# TOPONOMASTICA

Via Valera n. 13

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2 ARE 9 mc. 7.000
  - 2 ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Giuseppe Antonio Masini n. 8031/1241 di rep. del 03.11.1981

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 7.410

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 23.594

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 2,32 (definito)

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Aree già di proprietà comunale e non soggette a trasferimento.

## Scheda n. 2

<b>Comparto</b>	Are 4
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Socialarese coop. edilizia a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 3.11.1981 n. rep. 8031/1241, Notaio Dr. Giuseppe Antonio Masini in Milano registrato a Milano il 13.11.1981 n. 28196/serie H
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 2 edifici per complessivi 68 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.  
Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**  
**mc. 23.594,00 x Euro/mc. 195,00 = 4.600.830,00 Euro**

**b)** La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	23.594	volumetria realizzata
mq.	7.410	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	3,18 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	302,4871794872 157,3133603239	
Vt	1,92	indice fondiario virtuale
Ve	1,92	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.I.p.v.	0,63	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.979,75	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 975,91	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 121,47	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,9(1-U)	
	€ 1.781,77	Ri x (1-U)
	€ 1.097,38	Kc + Ku
	€ 684,39	Ri x (1-U) -(Kc + Ku)
	105,00%	1 + r
	1,157625	(1 + r) n
	1,262625	0,105 + (1+r)n
Valore venale al mq.	€ 542,04	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

€ 4.016.518,60

valore venale

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 4.600.830,00} + \text{€ 4.016.518,60}}{2} = \text{€. 4.308.674,30}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Valera 13** è il seguente :

Euro 4.308.674,30 x 60% = <b>Euro 2.585.204,58€</b>
---

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Socialarese arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il Novembre 1981 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**3**

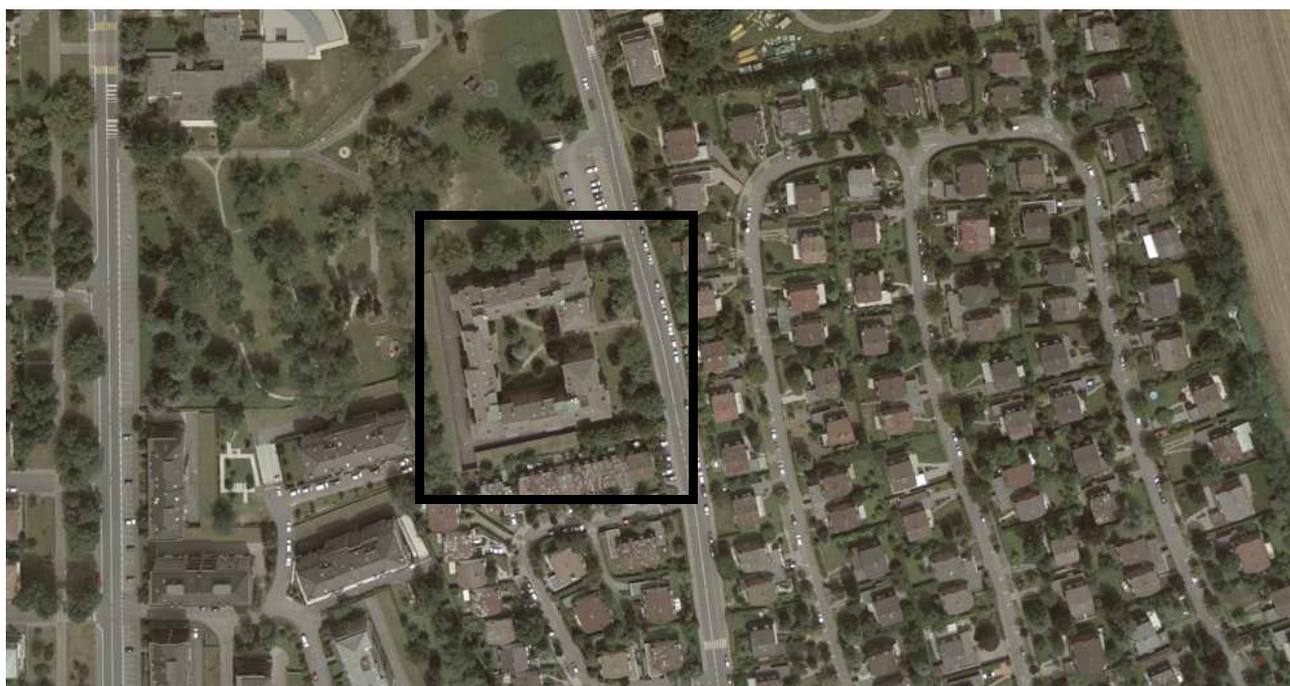
**Comparto ARE 5**

## Scheda valutazione 3

COMPARTO ARE 5 Nove Maggio

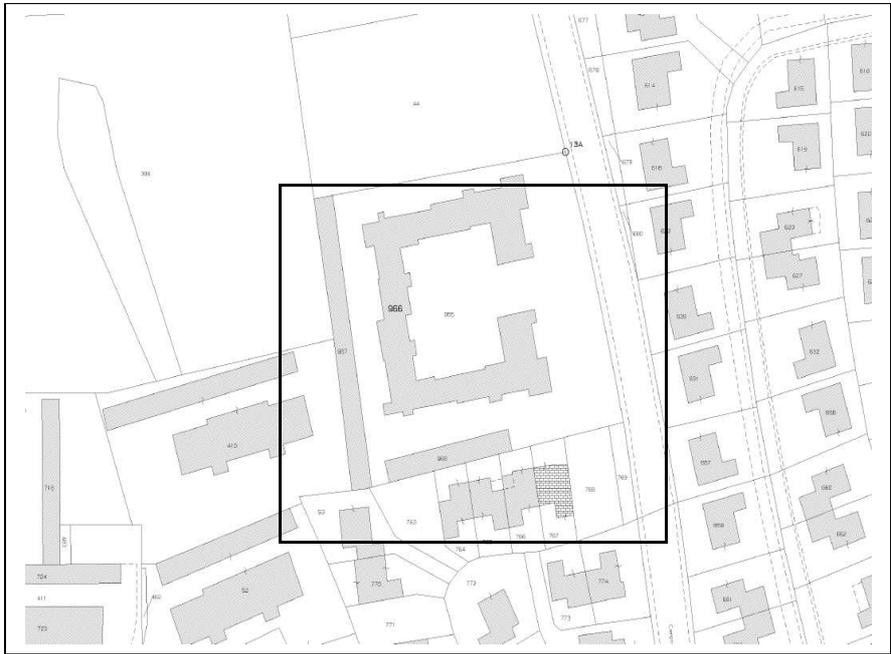
**OPERATORE :**

**Coop. "Nove Maggio coop. Edilizia A.r.l. "**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

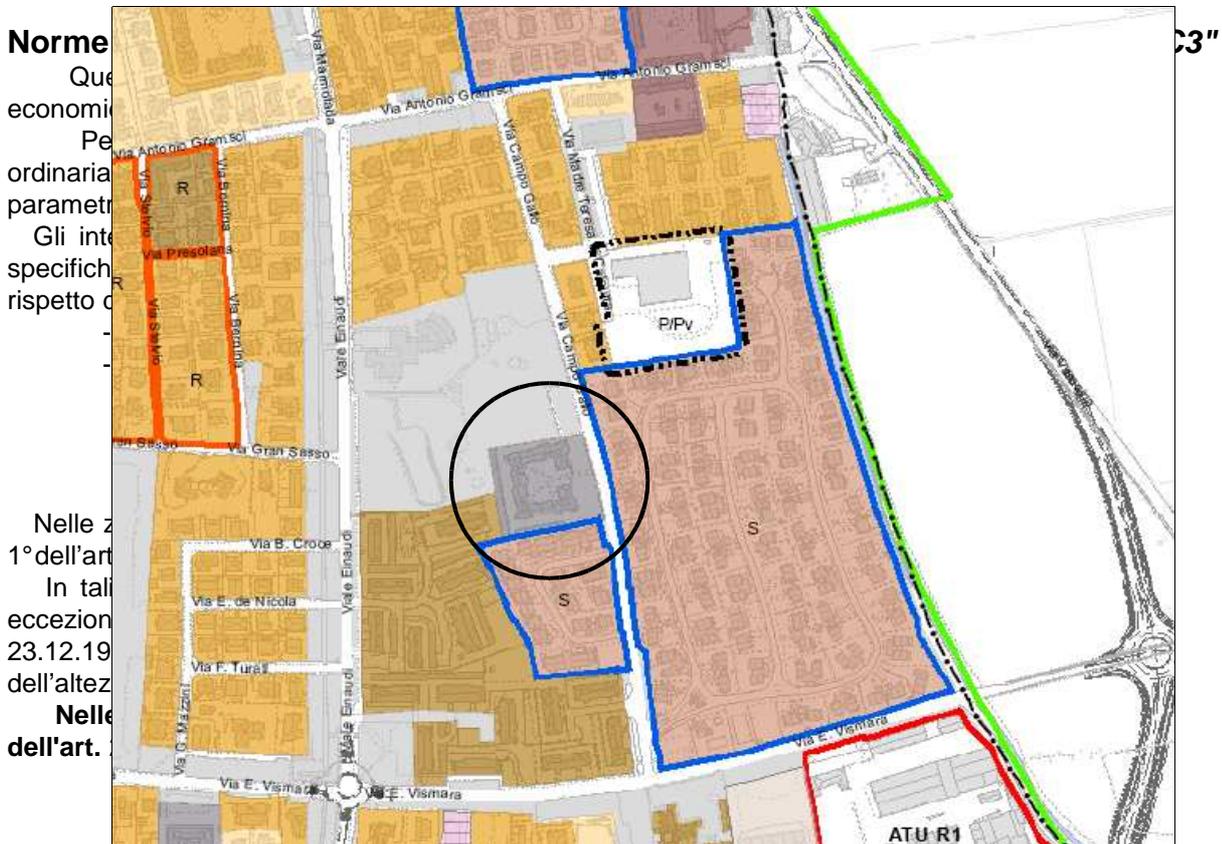
**FG 6 all. "A" mapp. 955,966,967,968**



# TOPONOMASTICA

Via Campo Gallo n. 62

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Luigi Roncoroni n. 4868/563 di rep. del 12.01.1984 e atto di identificazione catastale notaio Dr. Luigi Roncoroni n. 11205 di rep. del 11.06.1985

### **Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 6.290

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 18.165

### **Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 167,97 (definitiva con conguaglio)

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 104414/15404 del 05.07.2001 registrato ad Abbiategrosso il 25.07.2001 n. 1135/serie 1V

### Scheda n. 3

<b>Comparto</b>	Are 5
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Nove Maggio Soc. coop. edilizia a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 12.01.1984 n. rep. 4868/563, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Desio il 30.01.84 n. 538 mod. I e Atto del 11.06.85 n. rep. 11205, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Desio registrato a Desio il 25.06.85 n. 4216 mod. II
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 50 appartamenti e box
<b>Note</b>	I dati contenuti nelle unite schede non tengono conto delle varianti relative alle modifiche del piano sottotetto.

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 18.165,00 x Euro/mc. 195,00 = 3.542.175,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

**DATI GENERALI**

mc.	18.165	volumetria realizzata
mq.	6.290	sup. lotto

**METODO DELLA TRASFORMAZIONE**

Vf	2,89 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	274,3521462639 151,9825119237	
Vt	1,81	indice fondiario virtuale
Ve	1,81	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,60	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.858,59	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 916,19	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 114,03	costo di costruzione al mq
	10,5 per cento	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
r	5,00%	spese acquisto area
n	3	tasso di remunerazione
	0,9 1-U	anni per la trasformazione area
	€ 1.672,73	$Ri \times (1-U)$
	€ 1.030,22	$Kc + Ku$
	€ 642,51	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$
	105,00%	$1 + r$
	1,157625	$(1 + r)^n$
	1,262625	$0,105 + (1+r)^n$
Valore venale al mq.	€ 508,87	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)^n$

**€ 3.200.778,34** **valore venale**

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 3.542.175,00} + \text{€ 3.200.778,34}}{2} = \text{€. 3.371.476,67}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Campo Gallo 20** è il seguente :

Euro 3.371.476,67 x 60% = <b>Euro 2.022.886,00</b> €
--

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Nove Maggio arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il Gennaio 1984 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**4 a**

**Comparto ARE 6**

## Scheda valutazione 4a

COMPARTO ARE 6 Nove Maggio

**OPERATORE :**

**Coop. "Nove Maggio coop. Edilizia A.r.l. "**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

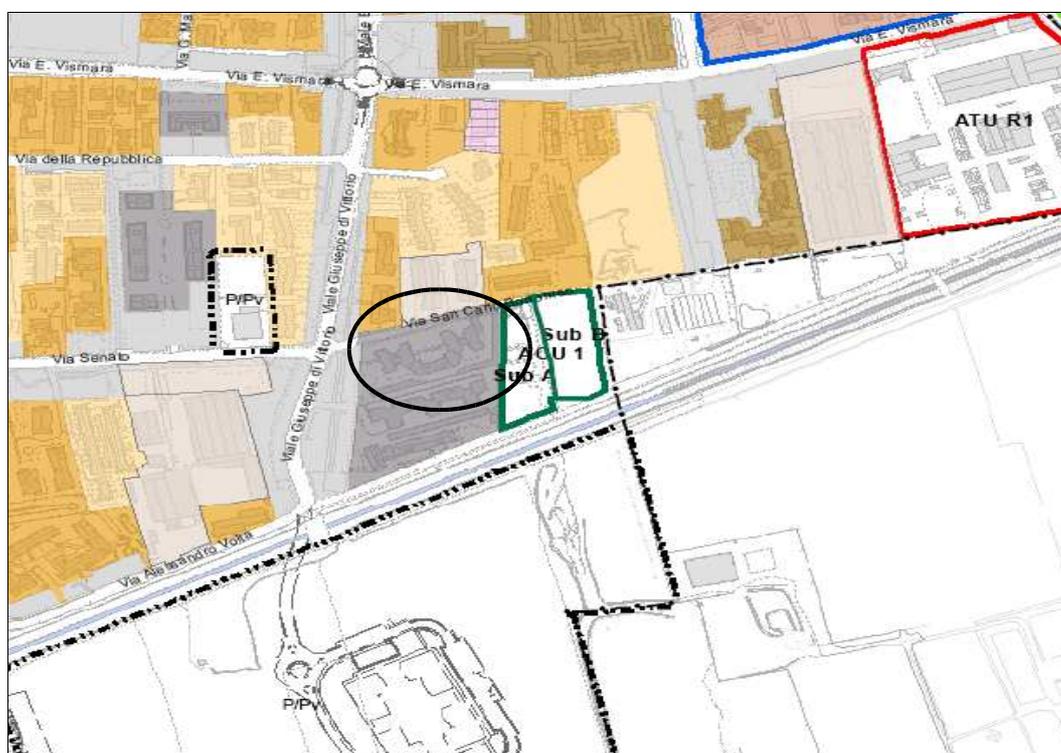
**FG 6 mapp. 944, 970, 971**



# TOPONOMASTICA

Via G. Di Vittorio n. 13

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2 ARE 9 mc. 7.000
  - 2 ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Luigi Roncoroni n. 7885/911 di rep. del 04.10.1984

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 5.364

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 18.000

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 55,77 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 104413/15403 del 05.07.2001

## Scheda n. 4a

<b>Comparto</b>	Are 6
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Nove Maggio Soc. coop. edilizia a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 04.10.1984 n. rep. 7885/911, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Desio il 17.10.84 n. 511 mod. I
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 52 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessa, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 18.000,00 x Euro/mc. 195,00 = 3.510.000,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	18.000	volumetria realizzata
mq.	5.364	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	3,36 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	318,7919463087 160,4026845638	
Vt	1,99	indice fondiario virtuale
Ve	1,99	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,66	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 2.046,28	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 1.008,71	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 125,55	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,9 1-U € 1.841,65 Ri x (1-U) € 1.134,26 Kc + Ku € 707,39 Ri x (1-U) -(Kc + Ku) 105,00% 1 + r 1,157625(1+ r) n 1,262625 0,105 + (1+r)n	
Valore venale al mq.	€ 560,26	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

€ 3.005.209,05

valore venale

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 3.510.000,00} + \text{€ 3.005.209,05}}{2} = \text{€. 3.257.604,53}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Di Vittorio 13** è il seguente :

Euro 3.257.604,53 x 60% = <b>Euro 1.954.562,72</b>
--

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Nove Maggio arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra l'ottobre 1984 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**4 b**

**Comparto ARE 6**

## Scheda valutazione 4b

COMPARTO ARE 6 Groane

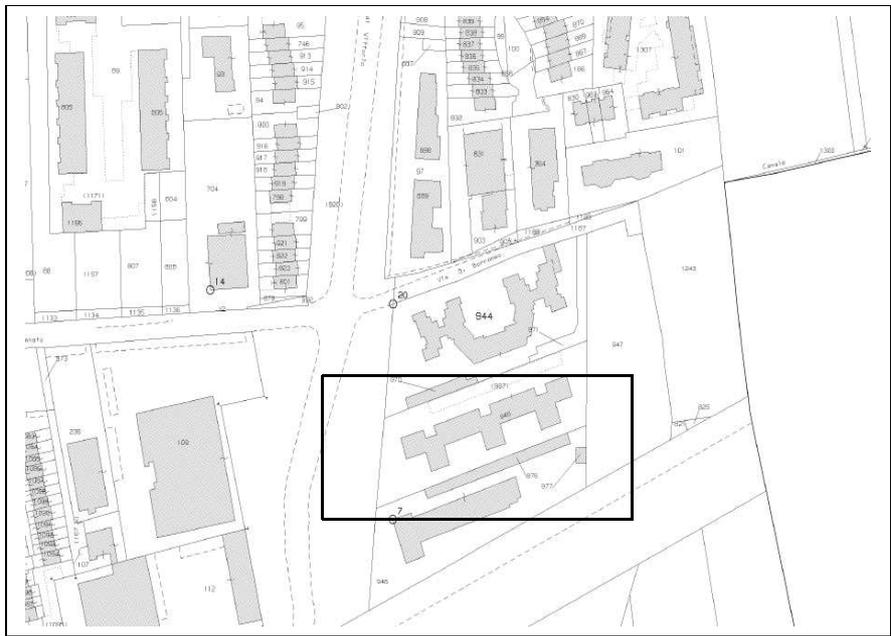
**OPERATORE :**

**Coop. “Edificatrice Groane soc. coop. A.r.l. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

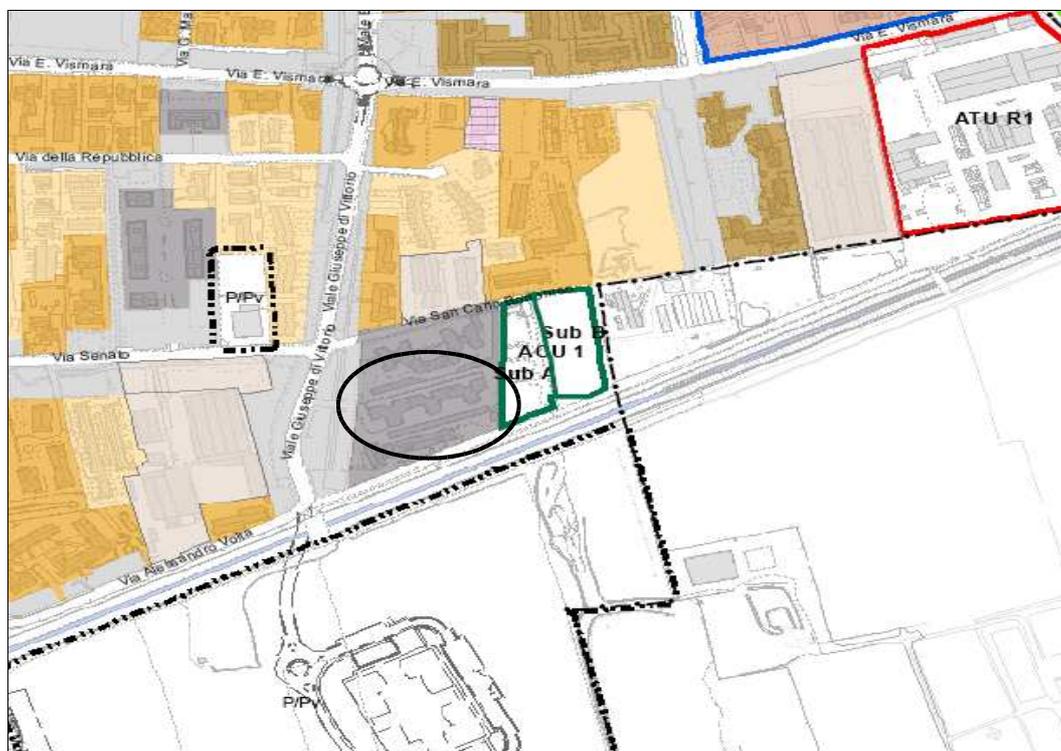
**FG 6 mapp. 945, 987**



# TOPONOMASTICA

Via G. Di Vittorio n. 15

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2ARE 9 mc. 7.000
  - 2ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Nerio Visentini n. 185426/16249 di rep. del 30.05.1985

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 4.400

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 14.000

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 55,77 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 104413/15403 del 05.07.2001

## **Scheda n. 4b**

<b>Comparto</b>	Are 6
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Edificatrice Groane Soc. Coop. a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 30.05.85 n. rep. 185426/16294, Notaio Dr. Nerio Visentini in Busto Arsizio il 10.06.85 n. 178 vol. 3 mod. I
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 40 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 14.000,00 x Euro/mc. 195,00 = 2.730.000,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	14.000	volumetria realizzata
mq.	4.400	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	3,18 mc/mq		indice fondiario
P1	0,05		riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18		aree a standard
		302,2727272727 157,2727272727	
Vt	1,92		indice fondiario virtuale
Ve	1,92		volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9		incidenza parti comuni
i2	1,1		magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,63		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%	prezzo medio di mercato di fabbr nuovi
Ri	€ 1.978,86		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 975,47	€ 1.538,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 121,41		contributo di costruz. e monetiz. al mq.
		10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
		0,91-U	
		€ 1.780,97 Ri x (1-U)	
		€ 1.096,88 Kc + Ku	
		€ 684,09 Ri x (1-U) -(Kc + Ku)	
		105,00% 1 + r	
		1,157625 (1+ r) n	
		1,262625 0,105 + (1+r)n	
Valore venale al mq.	€ 541,80		Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

€ 2.383.902,19	valore venale
----------------	---------------

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{€. 2.730.000,00 + € 2.383.902,19}{2} = €. 2.556.951,10$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Di Vittorio 15** è il seguente :

Euro 2.556.951,10 x 60% = **Euro 1.534.170,66**€

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Edificatrice Groane arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il maggio 1985 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**4 c**

**Comparto ARE 6**

## Scheda valutazione 4c

COMPARTO ARE 6 Tu Arese

**OPERATORE :**

**Coop. “Tu Arese soc. coop. A.r.l. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

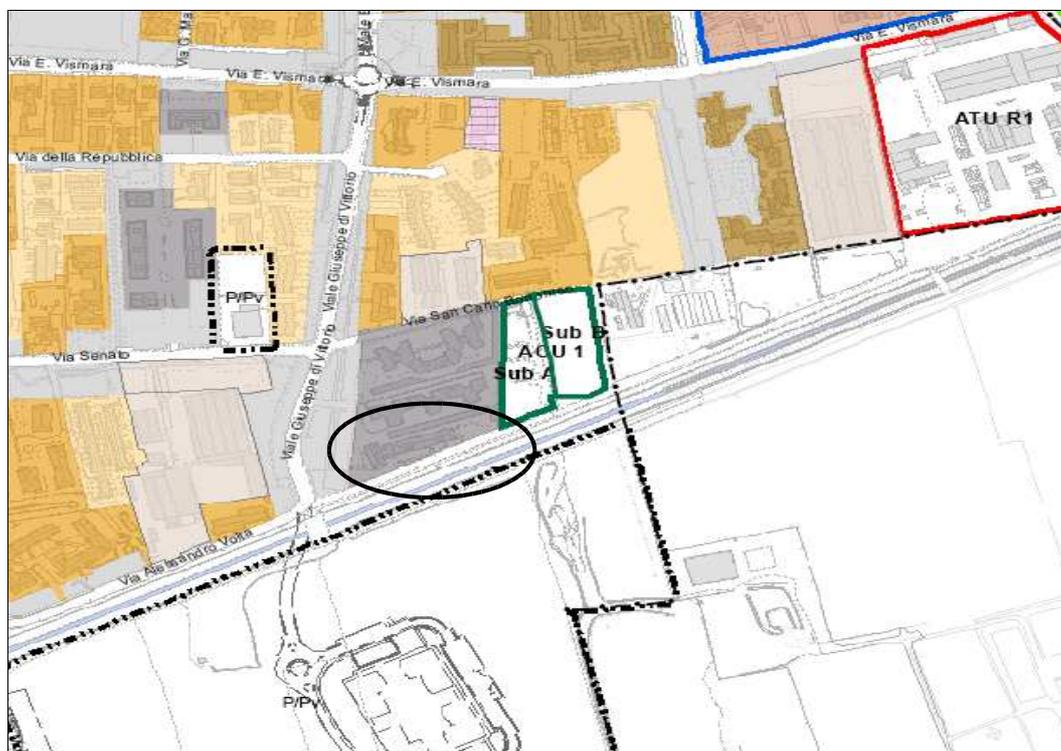
**FG 6 mapp. 946,976,977**



# TOPONOMASTICA

Via G. Di Vittorio n. 17

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2 ARE 9 mc. 7.000
  - 2 ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Gian Paolo Guidobono Cavalchini n. 381.939/13822 di rep. del 04.10.1984

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 4.514

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 12.000

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 55,77 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 104413/15403 del 05.07.2001

## Scheda n. 4c

<b>Comparto</b>	Are 6
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Tu Arese Soc. Coop. a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 04.10.84 n. rep. 381939/13822, Notaio Dr. Gian Paolo Guidobono Cavalchini in Bollate registrato a Milano il 23.10.84 n. 16573/serie I
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 34 appartamenti e box
<b>Note :</b>	i dati contenuti nelle unite schede non tengono conto delle varianti relative alle domande di condono edilizio presentate per due nuove unità abitative nel sottotetto.

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 12.000,00 x Euro/mc. 195,00 = 2.340.000,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	12.000	volumetria realizzata
mq.	4.514	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,66 mc/mq		indice fondiario
P1	0,05		riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18		aree a standard
	252,5476295968		
	147,8511298183		
Vt	1,71		indice fondiario virtuale
Ve	1,71		volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9		incidenza parti comuni
i2	1,1		magg per accessori vendibili
S.I.p.v.	0,56		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%	prezzo medio di mercato di fabbr nuovi
Ri	€ 1.758,68		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 866,94	€ 1.538,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 107,90		contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area

	0,9 1-U		
	€ 1.582,81	Ri x (1-U)	
	€ 974,84	Kc + Ku	
	€ 607,97	Ri x (1-U) -(Kc + Ku)	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	(1+ r) n	
	1,262625	0,105 + (1+r)n	
Valore venale al mq.	€ 481,51	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n	

€ 2.173.553,90

valore venale

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 2.340.000,00} + \text{€ 2.173.553,90}}{2} = \text{€. 2.256.776,95}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Di Vittorio 17** è il seguente :

Euro 2.256.776,95 x 60% = **Euro 1.354.066,17€**

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Edificatrice Groane arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra l'ottobre 1984 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**5**

**Comparto 2 ARE 10**

## Scheda valutazione 5

COMPARTO 2 ARE 10 Botta

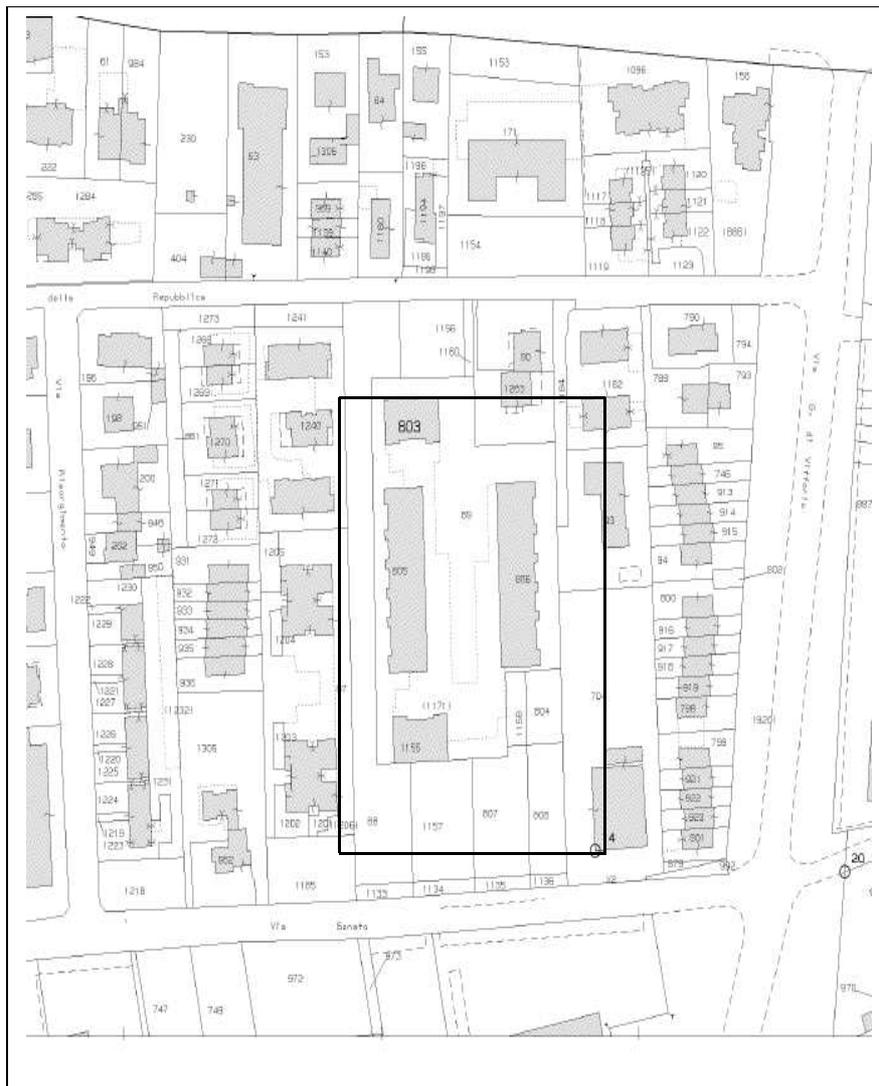
**OPERATORE :**

**“Impresa Botta Pietro e Figlio Dr. Ing. Marcello Botta & C. S.p.A. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

**FG 6 mapp. 89, 803, 805, 806, 1155, 1171**





**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. V/7889 del 16.04.1991

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Santa Picciolo n. 23.771/4577 di rep. del 30.10.1992

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 7.265

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 24.000

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 26,70 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 110142/17927 del 21.01.2004 registrato ad Abbiategrasso il 10.02.2004 n. 25 Serie 1 V

## Scheda n. 5

<b>Comparto</b>	2 Are 10
<b>Operatore</b>	"Impresa Botta Piero e Figlio Dr. Ing. Marcello Botta & C. S.p.A.
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 03.10.92 n. rep. 23771/4577, Notaio Dr. Santa Picciolo in Milano registrato a Milano il 10.11.1992 n. 13300/serie I
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 4 edifici per complessivi 68 appartamenti, 48 posti e 88 autorimesse

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 24.000,00 x Euro/mc. 195,00 = 4.680.000,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	24.000	volumetria realizzata
mq.	7.265	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	3,30 mc/mq		indice fondiario
P1	0,05		riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18		aree a standard
		313,8334480385 159,4631796284	
Vt	1,97		indice fondiario virtuale
Ve	1,97		volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9		incidenza parti comuni
i2	1,1		magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,65		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%	prezzo medio di mercato di fabbr nuovi
Ri	€ 2.026,32		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 998,87	€ 1.538,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 124,32		contributo di costruz. e monetiz. al mq.
		10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
		0,9 1-U € 1.823,69 Ri x (1-U) € 1.123,19 Kc + Ku € 700,49 Ri x (1-U) -(Kc + Ku) 105,00% 1 + r 1,157625 (1+ r) n 1,262625 0,105 + (1+r)n	
Valore venale al mq.	€ 554,79		$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$

**€ 4.030.553,02**

**valore venale**

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 4.680.000,00} + \text{€ 4.030.553,02}}{2} = \text{€. 4.355.276,51}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà relativamente al Condominio sito in Via Senato 11 è il seguente :**

Euro 4.355.276,51 x 60% = <b>Euro 2.613.165,91€</b>
---

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dall'Impresa Botta S.p.A." quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra l'ottobre 1992 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra l'Ottobre 1997 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**6**

**Comparto 2 ARE 8**

## Scheda valutazione 6

**COMPARTO 2 ARE 8 Nazionale Senago**

**OPERATORE :**

**Cooperativa “Nazionale di Senago Coop. a.r.l. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

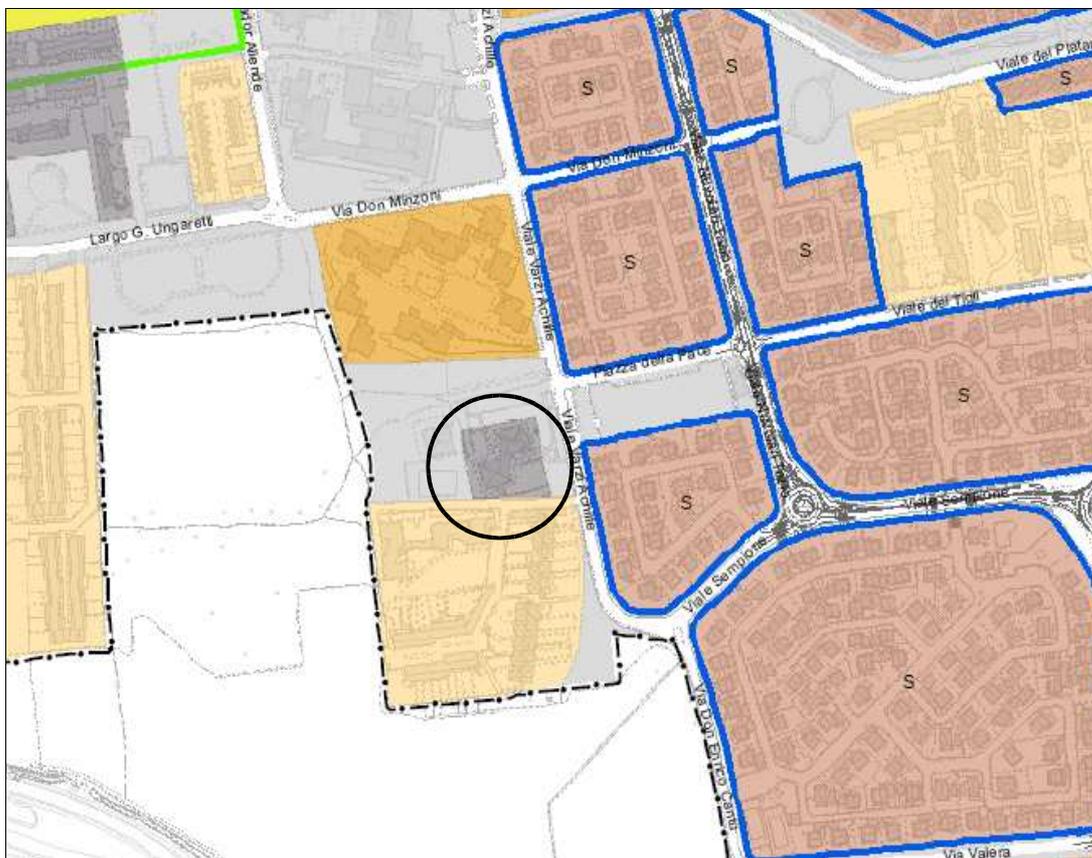
**FG 2 mapp. 1027, 1028, 1019, 1025, 1006, 1022, 1015**



# TOPONOMASTICA

Via Varzi n. 3

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2 ARE 9 mc. 7.000
  - 2 ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Alfredo Aquaro n. 98973/23083 di rep. del 01.03.96

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 3.770

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 9.600

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 42,34 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Atto Notaio Dr. Mario Grossi n. rep. 107443/16805 del 12.12.2002

## Scheda n. 6

<b>Comparto</b>	Are 8
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Nazionale di Senago Coop. a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 01.03.1996 n. rep. 98973/23083, Notaio Dr. Alfredo Aquaro in Milano registrato a Milano il 11.03.96 n. 5583/serie I V e Atto del 08.10.97 n. rep. 102390/24971 Notaio Dr. Alfredo Aquaro in Milano registrato a Milano il 20.10.97 n. 17592 serie 1 B
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 32 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 9.600,00 x Euro/mc. 195,00 = 1.872.000,00 Euro**

**b)** La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	9.600	volumetria realizzata
mq.	3.770	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,55 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimenti vari
Sp	18	aree a standard
	241,9098143236 145,8355437666	
Vt	1,66	indice fondiario virtuale
Ve	1,66	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,55	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.707,89	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 841,90	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 104,79	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,91-U	
	€ 1.537,10	Ri x (1-U)
	€ 946,69	Kc + Ku
	€ 590,41	Ri x (1-U) -(Kc + Ku)
	105,00%	1 + r
	1,157625	(1 + r) n
	1,262625	0,105 + (1+r)n
Valore venale al mq.	€ 467,61	Ri x (1-U) -(Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

**€ 1.762.875,59**

**valore venale**

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 1.872.000,00} + \text{€ 1.762.875,59}}{2} = \text{€. 1.817.437,80}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Varzi 3** è il seguente :

Euro 1.817.437,80 x 60% = **Euro 1.090.462,68**€

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Nazionale di Senago arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il Marzo 1996 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**7 a**

**Comparto 2 ARE 7 bis**

## Scheda valutazione 7a

**COMPARTO 2 ARE 7 bis Urbanistica Nuova**

**OPERATORE :**

**Cooperativa “Urbanistica Nuova Cooperativa Edilizia a.r.l. “**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

**FG 3 all.B mapp. 1334**



# TOPONOMASTICA

Via Dei Gelsi nn. 3/a – b - c

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2ARE 9 mc. 7.000
  - 2ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Silvana Saija n. 31753/5217 di rep. del 10.04.96 e atto identificativo a rogito stesso Notaio n. 34561/6745 del 03.06.98

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 3.623

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 8.473,50

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 39,14 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Aree già di proprietà comunale non soggette a trasferimento

## Scheda n. 7a

<b>Comparto</b>	Are 7 bis
<b>Operatore</b>	Cooperativa "Urbanistica Nuova Cooperativa Edilizia. a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 10.4.1996 n. rep. 31753/5217, Notaio Dr.ssa Silvana Saija in Milano registrato a Milano il 24.04.96 n. 9084/1V e Atto del 03.06.98 n. rep. 34561/6745 Notaio Dr.ssa Silvana Saija in Milano registrato a Milano il 19.06.98 n. 21875 serie 1 A
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 30 appartamenti e box

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 8.473,50 x Euro/mc. 195,00 = 1.652.332,50 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	8.473,50	volumetria realizzata
mq.	3.623	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,34 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimi viari
Sp	18	aree a standard
	222,1867237096 142,0985371239	
Vt	1,56	indice fondiario virtuale
Ve	1,56	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,52	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.609,89	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 793,59	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 98,77	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,9   1-U	
	€ 1.448,90	Ri x (1-U)
	€ 892,37	Kc + Ku
	€ 556,54	Ri x (1-U) - (Kc + Ku)
	105,00%	1 + r
	1,157625	(1 + r) n
	1,262625	0,105 + (1+r)n
Valore venale al mq.	€ 440,78	Ri x (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

**€ 1.596.934,28**

**valore venale**

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 1.652.332,50+ € 1.596.934,28}}{2} = \text{€. 1.624.633,39}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione** del diritto di superficie in proprietà relativamente al **Condominio sito in Via Dei Gelsi 3/a -b-c** è il seguente :

Euro 1.624.633,39 x 60% = <b>Euro 974.780,03€</b>
---

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

Infine, l'importo così come determinato dal Consiglio Comunale, verrà :

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa Urbanistica Nuova arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra l'aprile 1996 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

**7 b**

**Comparto 2 ARE 7 bis**

## Scheda valutazione 7b

**COMPARTO 2 ARE 7 bis La Miura**

**OPERATORE :**

**Cooperativa “La Miura Soc. Coop. a.r.l.”**



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

**FG 3 all.B mapp. 1338**



# TOPONOMASTICA

Via Dei Gelsi nn 3/d – e – f

## Piano delle Regole del P.G.T. - Carta del regime dei suoli



### **Norme Tecniche di Attuazione : art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2ARE 9 mc. 7.000
  - 2ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

**Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.**

**Dati Urbanistici :**

Intervento realizzato in conformità al Piano di Zona per l'Edilizia economica e popolare approvato con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Titolo di provenienza :**

Convenzione stipulata con atto Notaio dr. Luigi Roncoroni n. 72515/9073 di rep. del 6.03.96

**Descrizione dell'immobile :**

Superficie area concessa in diritto di superficie : mq. 3.600

Volumetria prevista dal P.Z.C. : mc. 8.500

**Dati finanziari :**

Corrispettivo della cessione diritto di superficie € 39,14 già conguagliato e comprensivo dell'IVA.

**Trasferimento aree dal CIMEP al Comune di Arese:**

Aree già di proprietà comunale non soggette a trasferimento

## Scheda n. 7b

<b>Comparto</b>	Are 7 bis
<b>Operatore</b>	Cooperativa "La Miura Soc. Coop. a.r.l."
<b>Dati convenzione</b>	Atto del 6.3.1996 n. rep. 72515/9073, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Milano registrato a Desio il 12.3.96 n. 1187
<b>Dati unità abitativa :</b>	n. 1 edificio per complessivi 31 appartamenti e box
<b>Note</b>	I dati contenuti nelle unite schede non tengono conto delle modifiche ai vani posti al piano sottotetto.

# DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

## Criteria di stima

Tenuto conto delle caratteristiche del terreno e della volumetria concessa, si determina il valore di cui all'art. 31, commi 47 e 48, della Legge 448/98 dell'area da cedere in proprietà, sulla base del valore venale.

Sono state eseguite due stime sulla base con differenti metodiche procedurali.

**a)** La prima, **stima sintetica**, sulla base della rilevazione dei prezzi di mercato delle aree edificabili sul territorio.

Ai fini della valutazione di mercato dell'area di cui trattasi, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, consistenti nelle indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate dalla "Borsa Immobiliare di Milano" n. 44 – 2° semestre 2013.

Aree periferiche:

minimo : 180,00 Euro/mc.

Massimo: 210,00 Euro/mc.

Tenuto conto delle indicazioni di mercato, della volumetria concessionata, in considerazione dell'ubicazione, giacitura e conformazione del lotto, adottando un valore unitario di Euro 195,00, si avrà :

### **a) Valore di mercato dell'area**

**Volumetria complessiva :**

**mc. 8.500,00 x Euro/mc. 195,00 = 1.657.500,00 Euro**

b) La seconda stima è stata redatta secondo il **metodo della trasformazione** sulla base dell'incidenza dell'area rispetto al valore degli appartamenti.  
 Ai fini della valutazione di mercato dell'area, si esplicitano gli elementi di natura economica di cui trattasi, elaborate sulla base delle indicazioni tratte dall'Agenzia del Territorio, rilevate nell'anno 2013 – Semestre 2, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezzario DEI 2012.

#### DATI GENERALI

mc.	8.500,00	volumetria realizzata
mq.	3.600	sup. lotto

#### METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Vf	2,36 mc/mq	indice fondiario
P1	0,05	riduzione sup. edificabile per sedimenti viari
Sp	18	aree a standard
	224,3055555556 142,5	
Vt	1,57	indice fondiario virtuale
Ve	1,57	volumetria edificabile su 1 mq.
i1	0,9	incidenza parti comuni
i2	1,1	magg per accessori vendibili
S.l.p.v.	0,52	sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 3.120,00	media A.t. più 20%
Ri	€ 1.620,67	ricavo di mercato
U	0,1	utile del promotore immobiliare
Kc	€ 798,91	€ 1.538,00 al mq.
Ku	€ 99,43	contributo di costruz. e monetiz. al mq.
	10,5 per cento	spese acquisto area
r	5,00%	tasso di remunerazione
n	3	anni per la trasformazione area
	0,9 1-U	
	€ 1.458,60	Ri x (1-U)
	€ 898,34	Kc + Ku
	€ 560,26	Ri x (1-U) - (Kc + Ku)
	105,00%	1 + r
	1,157625	(1 + r) n
	1,262625	0,105 + (1+r)n
Valore venale al mq.	€ 443,73	Ri x (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n

€ 1.597.415,44

valore venale

Si ritiene di assumere un valore medio fra i due desunti dalla diverse stime effettuate e quindi:

$$\frac{\text{€. 1.657.500,00} + \text{€ 1.597.415,44}}{2} = \text{€. 1.627.457,72}$$

Rilevato che, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448/98, l'importo determinato deve essere ridotto del 40% ai fini della quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

**Si determina che l'importo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà relativamente al Condominio sito in Via Dei Gelsi 3/d-e-f è il seguente :**

Euro 1.627.457,72 x 60% = <b>Euro 976.474,63€</b>
---

***L'importo di cui sopra potrà essere ulteriormente abbattuto, fino al massimo del 50% del valore, in sede di valutazione della proposta da parte del Consiglio Comunale.***

- **Ridotto della somma versata dalla “Cooperativa La Miura arl” quale onere della concessione del diritto di superficie**, rivalutata sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il marzo 1996 e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area e del conguaglio versato dall'assegnatario rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra la data del versamento delle somme da parte dell'assegnatario al CIMEP e quello di stipula dell'atto di cessione di proprietà dell'area;
- **Rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra la data di approvazione del presente documento e quella di stipula dell'atto di cessione dell'area.

***Stralcio***

***Rilevazione dei prezzi degli  
immobili***

***2° semestre 2013***

***Osmi Borsa Imm.re MI***

# Rilevazione dei prezzi degli Immobili – OSMI



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

Servizi per il mercato  
immobiliare

CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA, ARTIGIANATO  
E AGRICOLTURA MILANO

*Dal 1786 l'istituzione  
al servizio del sistema  
produttivo di Milano.*

# 44

Periodo di rilevazione dati: II SEMESTRE 2013  
pubblicati nel mese di marzo 2014



Dasa - Register  
Protocollato 18.2004  
IPR-S-0108-01

## Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IN COLLABORAZIONE CON:  
COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

# Arese

..... ANALISI DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA 2° semestre 2013

## 84 Arese + Rhodense (RH) - Sup.(Kmq): 6,57 - [www.comune.aresse.mi.it](http://www.comune.aresse.mi.it)

Dati socio-demografici	10 anni prima	5 anni prima	anno prima
Popolazione residente di cui:			
da 0-25 anni	18.924	19.537	19.122
da 26-60 anni	4.770	4.722	4.609
oltre 60 anni	10.287	9.856	8.908
Numero di famiglie	3.867	4.959	5.605
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	7.324	7.962	8.132
Numero di scambi di appartamenti	-	8.064	-
Numero di imprese insediate sul territorio	-	-	189
N° di imprese attive nelle costruzioni settore immobiliare	-	-	1.104
			115+83

Prezzi medi di compravendita Residenziale					
Zone	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Terreni residenziali €/mc
Centro	3200/3400	2000/2100	1350/1550	15000/17000	220/250
Periferia	2900/3000	1700/2100	1300/1400	<u>13000/14000</u>	180/210

Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo				
Zone	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
Centro	1900/2100	1700/2000	1050/1150	700/800
Periferia	1500/1700	1600/1700	<u>950/1400</u>	<u>600/700</u>

Canoni medi di locazione	
Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati Canone annuo €/mq	<u>85/95</u>

### Avvertenze:

I prezzi indicati sono quotazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali. La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con -) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Compravendita: i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Locazioni: i valori indicati si intendono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, grassetto sottolineato, corsivo e corsivo sottolineato vedere pagina 4, Guida alla lettura dei valori.

*Estratto*

*quotazioni immobiliari*

*Agenzia delle Entrate*

# Estratto quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ARESE

Fascia/zona: Centrale/DE GASPERI, EINAUDI, VISMARA, PIAZZA CADUTI -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

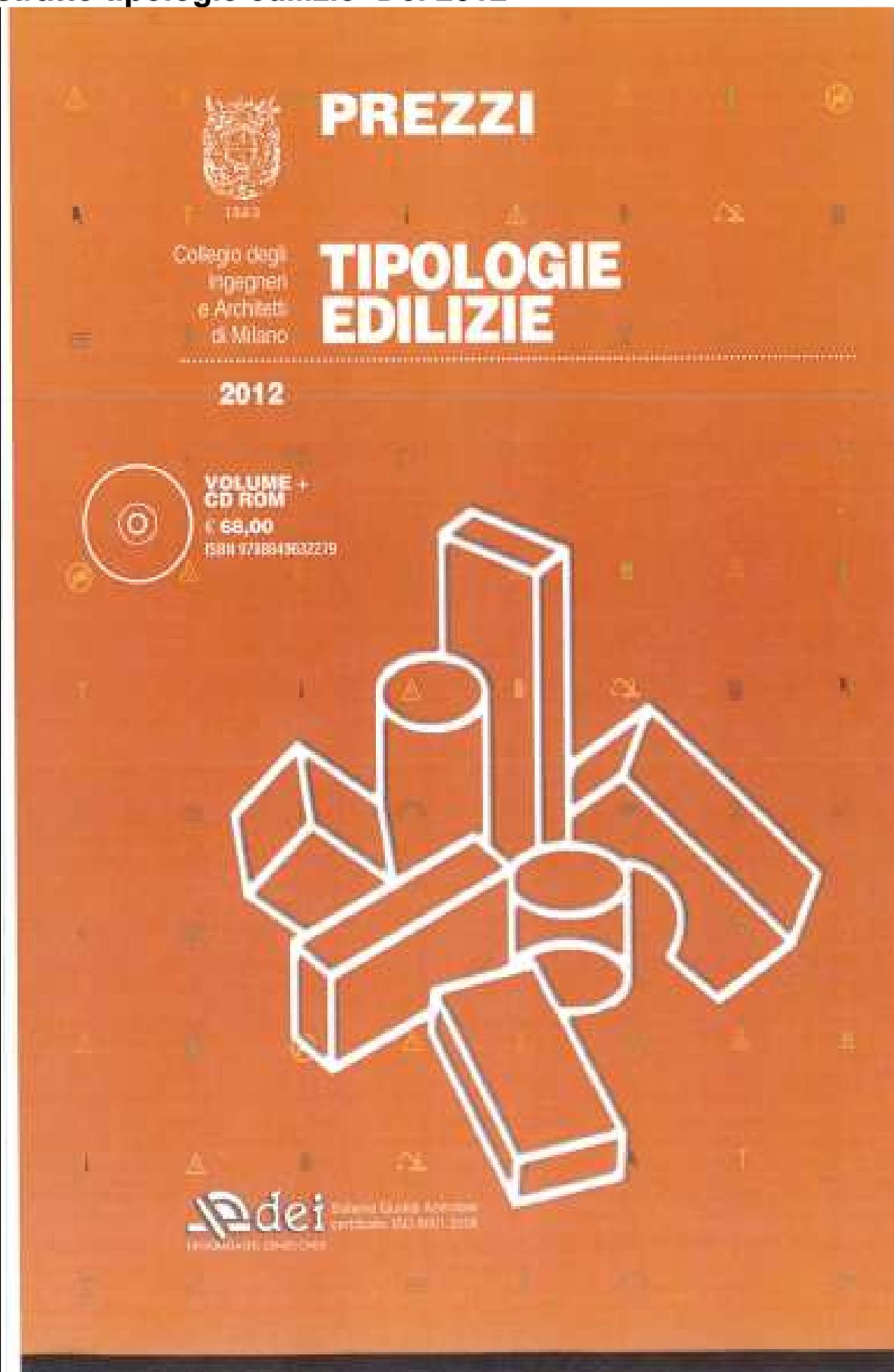
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	1400	1500	L	5	5,6	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2350	2850	L	7,4	9,3	L
Abitazioni civili	Normale	1550	2150	L	5,6	6,7	L

***Estratto***

***Tipologie Edilizie***

***Dei -2012***

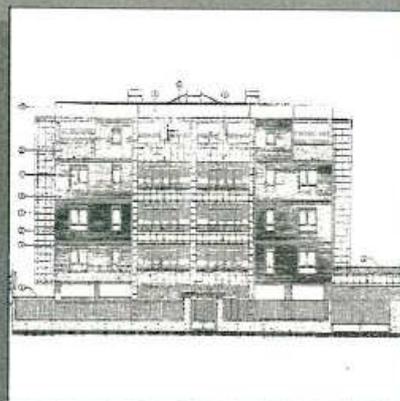


# A

## EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO

# 9

Edificio di civile  
abitazione con  
parcheggi interrati



47

S.l.p. 1.062 m <sup>2</sup>	V. 3.186 m <sup>3</sup>	Tempi 20 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.538,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 513,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	--	--

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	83.970,00	3,47
02	Demolizioni e rimozioni	13.429,00	0,56
03	Diaframmi e tiranti	149.094,00	6,16
04	Strutture in opera	1.157.654,00	47,86
05	Tamponamenti esterni e tavolati interni	99.351,00	4,11
06	Massetti ed Impermeabilizzazioni	67.201,00	2,78
07	Isolamenti	18.814,00	0,78
08	Intonaci, rasature e tinteggiature	114.091,00	4,72
09	Canne	17.487,00	0,72
10	Pavimenti e rivestimenti	159.529,00	6,60
11	Lattonomie	33.020,00	1,37
12	Serramenti	112.571,00	4,65
13	Opere in ferro	44.750,00	1,85
14	Opere in marmo	24.832,00	1,03
15	Impianto meccanico	209.588,00	8,67
16	Impianto elettrico	81.257,00	3,36
17	Impianto ascensore	31.972,00	1,32
	<b>Costo Totale</b>	<b>2.418.610,00</b>	<b>100,00</b>
	di cui: <b>Residenza</b>	<b>1.633.310,00</b>	
	di cui: <b>Parcheggi</b> (42 posti 1° e 2° interrato)	<b>785.300,00</b>	

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m <sup>2</sup> 1.633.310,00 / 1.062	€ 1.538,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> 1.633.310,00 / 3.186	€ 513,00
Costo box (1° e 2° interrato) 785.300,00 / 42	€ 18.698,00		

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO

## Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

9

S.l.p.  
1.062 m<sup>2</sup>V.  
3.186 m<sup>3</sup>Tempi  
20 mesi€/m<sup>2</sup>  
1.538,00€/m<sup>3</sup>  
513,00pag.  
48

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

## CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio di quattro piani abitabili fuori terra con un vano scale.

I due piani interrati sono ad uso cantine, locali tecnici e box, in parte fuori dal perimetro dell'edificio.

L'edificio ha le seguenti dimensioni:

S.l.p. = 1.062 m<sup>2</sup>

V. = 3.186 m<sup>3</sup>

## CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

**Struttura.** L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato in opera.

Le fondazioni sono del tipo diretto a nastro e a plinto isolato.

**Solai.** I solai sono realizzati per la copertura del piano interrato in lastre predalles alleggerite con blocchi di polistirolo e getto integrativo in cls e per i piani superiori con travetti prefabbricati in latero cemento, pignatte in laterizio e getto in cls di completamento.

**Murature di tamponamento.** I tamponamenti perimetrali esterni sono in doppio tavolato con paramento esterno in doppio Uni, cassa vuota con interposto isolante termico e paramento interno in mattone forato.

**Tavolati.** I tavolati divisorii interni sono realizzati con forati di spessore 8 e 12 cm.

I divisorii tra gli appartamenti sono realizzati con un tavolato di spessore 8 cm, in laterizio forato, lana di roccia da 8 cm e tavolato in Poroton da 8 cm.

**Copertura.** È piana e praticabile con coibente, doppia guaina elastomerica, di cui una ardesiata.

**Pavimenti.** Sono in ceramica 20 x 20 nei servizi igienici, gres porcellanato 30 x 30 nei soggiorni e parquet prefinito nelle camere.

**Intonaci.** Tutte le pareti non rivestite e i soffitti dei locali sono realizzati con intonaco premiscelato tipo pronto e successiva rasatura a gesso.

**Scale.** La struttura delle scale è in cemento armato, sottorampa, sottoripiani, risvolti laterali e pareti sono intonacati con intonaco tipo pronto e rasatura a gesso. Le rampe delle scale sono rivestite in granito rosa beta.

**Serramenti.** Le finestre e le porte finestre sono realizzate con monoblocco in legno e tapparella in pvc. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno.

Le sistemazioni esterne sono escluse.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaie autonome e radiatori in alluminio.

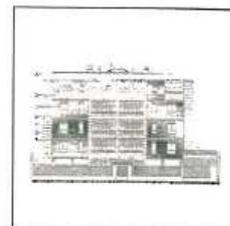
L'impianto idrosanitario e l'impianto elettrico sono del tipo tradizionale.

Gli impianti di elevazione comprendono un ascensore con portata di n. 6 persone.

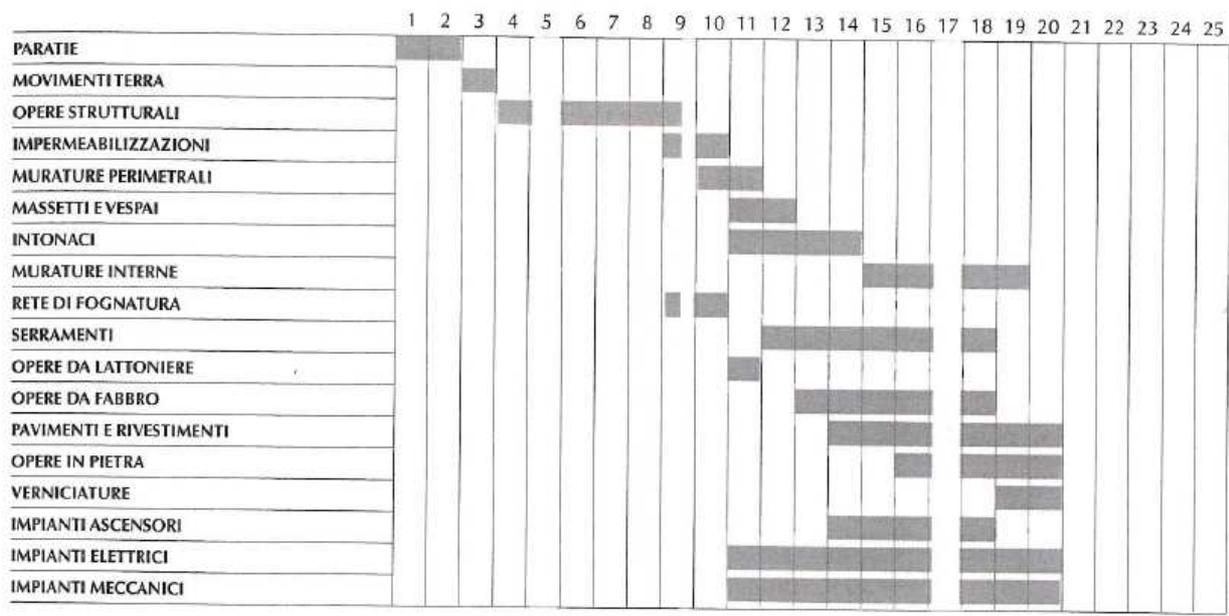
N.B.: Rispetto ad un edificio normale, questo fabbricato presenta variazioni anomale delle incidenze di alcune voci a causa della presenza di parcheggi interrati.

Anno di realizzazione: 2007.

S.l.p. 1.062 m <sup>2</sup>	V. 3.186 m <sup>3</sup>	Tempi 20 mesi	€/m <sup>2</sup> 1.538,00	€/m <sup>3</sup> 513,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

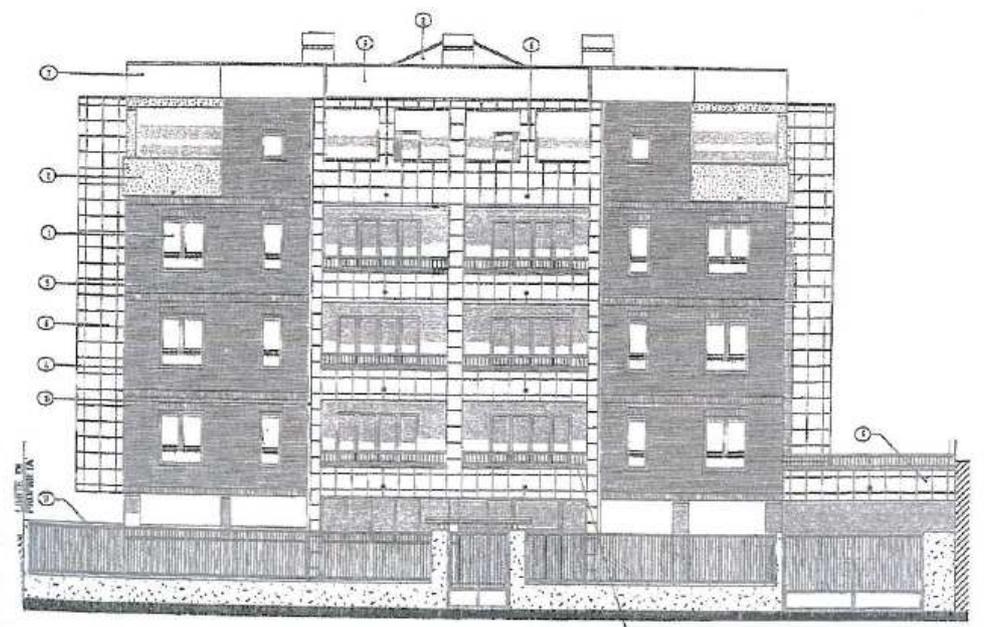


#### TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 20



☐ ferie

#### DISEGNI: PROSPETTO



# A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO

Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

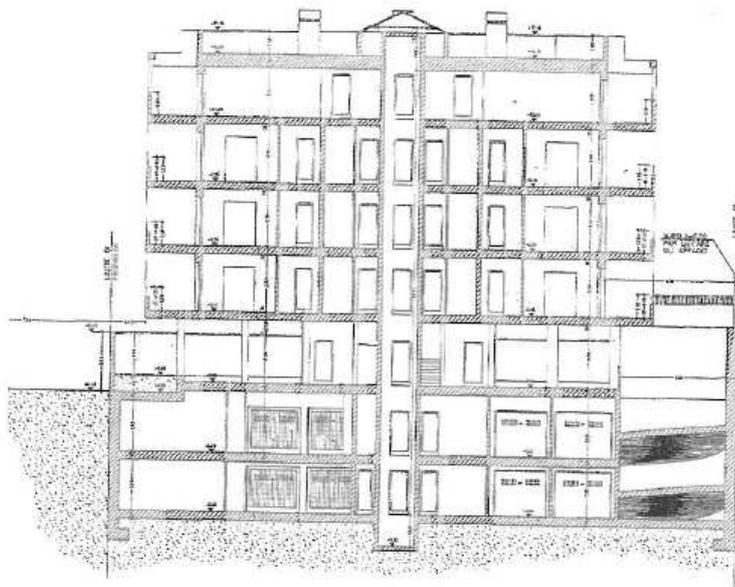
# 9

S.l.p. 1.062 m <sup>2</sup>	V. 3.186 m <sup>3</sup>	Tempi 20 mesi	€/m <sup>2</sup> 1.538,00	€/m <sup>3</sup> 513,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

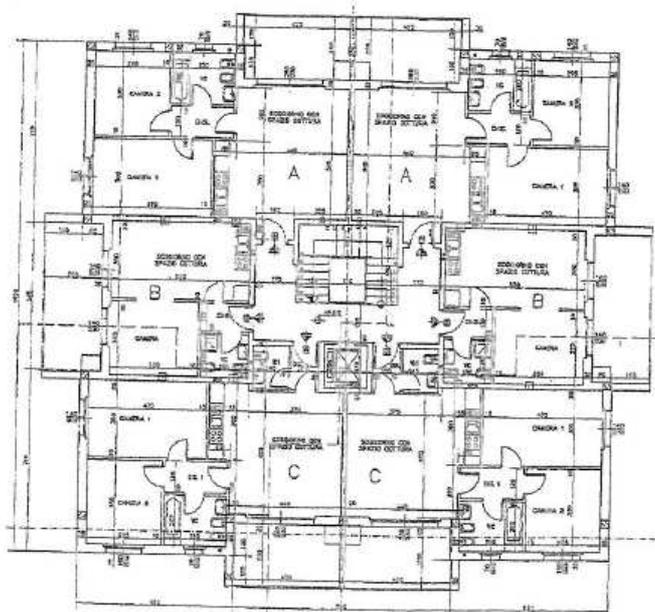


pag.  
50

DISEGNI: SEZIONE



DISEGNI: PIANTE PIANO SECONDO



*Stralci*

*Normativi*

## Stralci normativi

**Legge 23 dicembre 1998, n. 448**  
**Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo**  
**(G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L)**

Articoli da 1 a 30 *(omissis)*

### Art. 31 (Norme particolari per gli enti locali)

1. Il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 1999 degli enti locali è prorogato al 31 gennaio 1999. È altresì differito al 31 gennaio 1999 il termine previsto per deliberare le tariffe, le aliquote di imposta per i tributi locali e per i servizi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale prevista dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, e per l'approvazione dei regolamenti il cui termine di scadenza è stabilito contestualmente alla data dell'approvazione del bilancio, relativamente all'anno 1999. Per gli anni successivi i termini predetti sono fissati al 31 dicembre. I regolamenti approvati entro il 31 gennaio 1999 hanno effetto dal 1° gennaio 1999.

2. *(omissis)*

3. Per gli anni 1998 e 1999 ai comuni che hanno subito minori entrate derivanti dal gettito dell'imposta comunale sugli immobili, a seguito dell'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati classificati nel gruppo catastale D, è assegnato un contributo da parte dello Stato commisurato alla differenza tra il gettito, derivante dai predetti fabbricati, dell'imposta comunale sugli immobili dell'anno 1993 con l'aliquota al 4 per mille e quello dell'anno 1998 anch'esso calcolato con l'aliquota al 4 per mille. Il contributo è da intendere al netto del contributo minimo garantito, previsto dall'articolo 36, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per il finanziamento dei servizi indispensabili per le materie di competenza statale delegate o attribuite ai comuni. A tale fine è autorizzata per gli anni 1998 e 1999 la spesa di lire 15 miliardi per ciascun anno a favore dei comuni. In caso di insufficienza dello stanziamento le spettanze dei singoli comuni sono ridotte in proporzione inversa all'entità della spesa corrente. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, allo scopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

commi da 4 a 16. *(omissis)*

17. Al primo periodo del comma 4 dell'articolo 208 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, come modificato dal comma 3 dell'articolo 10 della legge 19 ottobre 1998, n. 366, sono soppresse le parole: *" in misura non inferiore al 20 per cento dei proventi stessi,"*.

18. Tutti i riferimenti temporali previsti all'articolo 61, comma 1, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, limitatamente all'attribuzione del gettito delle imposte di cui all'articolo 60, comma 2, del menzionato decreto legislativo, sono differiti di un anno.

19. *(omissis)*.

20. Il comma 1 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è sostituito dal seguente:  
*"1. I comuni e le province possono, con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, escludere l'applicazione, nel proprio territorio, della tassa per occupazione di spazi ed aree pubbliche, di cui al capo II del decreto legislativo 15 novembre 1993, n.507. I comuni e le province possono, con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, prevedere che l'occupazione, sia permanente che temporanea, di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, comprese le aree destinate a mercati anche attrezzati, sia assoggettata, in sostituzione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, al pagamento di un canone da parte del titolare della*

*concessione, determinato nel medesimo atto di concessione in base a tariffa. Il pagamento del canone può essere anche previsto per l'occupazione di aree private soggette a servitù di pubblico passaggio costituita nei modi di legge. Agli effetti del presente comma si comprendono nelle aree comunali i tratti di strada situati all'interno di centri abitati con popolazione superiore a 10.000 abitanti, individuabili a norma dell'articolo 2, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285".*

21. In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari.

22. La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito.

23. In deroga a quanto previsto dall'articolo 61, comma 3-bis, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, come modificato dalla legge 28 dicembre 1995, n. 549, per l'anno 1999, ai fini della determinazione del costo di esercizio del servizio di nettezza urbana gestito in regime di privativa comunale, i comuni possono considerare l'intero costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni.

24. All'articolo 72, comma 1, primo periodo, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, le parole da: *"all'intendenza di finanza"* fino alla fine del periodo, sono sostituite dalle seguenti: *"al concessionario della riscossione, a pena di decadenza, entro l'anno successivo a quello per il quale è dovuto il tributo e, in caso di liquidazione in base a denuncia tardiva o ad accertamento, entro l'anno successivo a quello nel corso del quale è prodotta la predetta denuncia ovvero l'avviso di accertamento è notificato. La formazione e l'apposizione del visto dei ruoli principali e suppletivi relativi agli anni 1995, 1996 e 1997 sono eseguite entro il 31 dicembre 1999".*

25. La lettera g) del comma 2 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è sostituita dalla seguente:  
*"g) applicazione alle occupazioni abusive di un'indennità pari al canone maggiorato fino al 50 per cento, considerando permanenti le occupazioni abusive realizzate con impianti o manufatti di carattere stabile, mentre le occupazioni abusive temporanee si presumono effettuate dal trentesimo giorno antecedente la data del verbale di accertamento, redatto da competente pubblico ufficiale".*

26. Al comma 2 dell'articolo 63 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è aggiunta, in fine, la seguente lettera:  
*"g-bis) previsione delle sanzioni amministrative pecuniarie di importo non inferiore all'ammontare della somma di cui alla lettera g), né superiore al doppio della stessa, ferme restando quelle stabilite dall'articolo 20, commi 4 e 5, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285".*

27. Per i rapporti non conclusi, inerenti alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche di cui al capo II del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, i comuni e le province, con propria deliberazione, possono disporre le agevolazioni di cui all'articolo 17, comma 63, della legge 15 maggio 1997, n. 127, anche con effetto retroattivo, nonché determinare criteri e modalità di definizione agevolata.

28. A decorrere dal 1° gennaio 1999 il corrispettivo dei servizi di depurazione e di fognatura costituisce quota di tariffa ai sensi degli articoli 13 e seguenti della legge 5 gennaio 1994, n. 36. Sono conseguentemente abrogati l'ultimo comma dell'articolo 17 della legge 10 maggio 1976, n. 319, introdotto dall'articolo 2, comma 3-bis, del decreto-legge 17 marzo 1995, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 maggio 1995, n. 172, nonché l'articolo 3, comma 42, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, limitatamente alle parole: *"secondo le procedure fiscali vigenti in materia di canoni di fognatura e di depurazione"*.

29. Fino all'entrata in vigore del metodo normalizzato di cui all'articolo 13, comma 3, della legge 5 gennaio 1994, n. 36, e fermo restando che l'applicazione del metodo stesso potrà avvenire anche per ambiti successivi non appena definita da parte dei competenti enti locali la relativa tariffa ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 13, i criteri, i parametri ed i limiti per la determinazione e l'adeguamento delle tariffe del servizio acquedottistico, del servizio di fognatura e per l'adeguamento delle tariffe del servizio di

depurazione, quali stabilite ai sensi dell'articolo 3, commi 42 e seguenti, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, sono fissati con deliberazione del CIPE. Per l'anno 1999 detta deliberazione è adottata entro il 28 febbraio 1999 e fino a tale data restano in vigore le tariffe deliberate per il 1998. Il termine entro il quale i comuni interessati possono assumere le delibere per adeguare le tariffe dei predetti servizi in conformità ai parametri, ai criteri e ai limiti stabiliti dal CIPE è fissato al 15 maggio 1999.  
*(comma così modificato dall'articolo 39, comma 2, della legge 17 maggio 1999, n. 144)*

30. All'articolo 4, quinto comma, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dopo le parole: "erogazione di acqua" sono inserite le seguenti: "e servizi di fognatura e depurazione". Al numero 127-sexiesdecies) della tabella A, parte III, allegata al citato d.P.R. n. 633 del 1972, dopo le parole: "comma 3, lettera g), del medesimo decreto" sono aggiunte le seguenti: ", nonché prestazioni di gestione di impianti di fognatura e depurazione".

31. All'articolo 14 della legge 5 gennaio 1994, n. 36, dopo il comma 1, è inserito il seguente:  
*"1-bis. I comuni già provvisti di impianti centralizzati di depurazione funzionanti, che non si trovino in condizione di dissesto, destinano i proventi derivanti dal canone di depurazione e fognatura prioritariamente alla gestione e manutenzione degli impianti medesimi".*

commi da 32 a 35. *(omissis)*

36. All'articolo 4 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è aggiunto il seguente comma:  
*"I comuni, le province, le comunità montane e i loro consorzi, le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), gli enti non commerciali senza scopo di lucro che svolgono attività socio-assistenziale e le istituzioni sanitarie operanti nel Servizio sanitario nazionale ed i loro amministratori non rispondono delle sanzioni amministrative e civili che riguardano l'assunzione di lavoratori, le assicurazioni obbligatorie e gli ulteriori adempimenti, relativi a prestazioni lavorative stipulate nella forma del contratto d'opera e successivamente riconosciute come rapporti di lavoro subordinato, purché esaurite alla data del 31 dicembre 1997".*

commi da 37 a 48. *(omissis)*

41. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 39, comma 27, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, per quanto riguarda il lavoro a tempo parziale la contrattazione collettiva può individuare particolari modalità applicative, anche prevedendo una riduzione delle percentuali previste per la generalità dei casi e l'esclusione di determinate figure professionali che siano ritenute particolarmente necessarie per la funzionalità dei servizi.

42. *(omissis)*

43. *(omissis)*

44. Alla fine del comma 1 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 177, sono aggiunte le seguenti parole: "con riferimento alle caratteristiche originarie".

45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;  
*(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)*
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.  
*(comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)*

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.  
*(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)*

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.  
*(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)*

50. Sono abrogati i [commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), e successive modificazioni, nonché i [commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#).

***(omissis)***

*Parere*

*Corte dei Conti*

# Parere Corte dei Conti

Lombardia 170/2014/PAR



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA**  
**CORTE DEI CONTI**  
**IN**  
**SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER LA**  
**LOMBARDIA**

composta dai magistrati:

dott. Nicola Mastropasqua	Presidente
dott. Giuseppe Zola	Consigliere
dott. Donato Centrone	Referendario
dott. Andrea Luberti	Referendario
dott. Paolo Bertozzi	Referendario (relatore)
dott. Cristian Pettinari	Referendario
dott. Giovanni Guida	Referendario
dott.ssa Sara Raffaella Molinaro	Referendario

**nell'adunanza in camera di consiglio del 15 aprile 2014**

Visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con il regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214, e successive modificazioni;  
vista la legge 21 marzo 1953, n. 161;  
vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20;  
vista la deliberazione delle Sezioni riunite della Corte dei conti n. 14/2000 del 16 giugno 2000, che ha approvato il regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti, modificata con le deliberazioni delle Sezioni riunite n. 2 del 3 luglio 2003 e n. 1 del 17 dicembre 2004;  
visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;  
vista la legge 5 giugno 2003, n. 131;  
vista la nota prot. n. 17819 del 4 aprile 2014, con la quale il comune di Paderno Dugnano (MI) ha chiesto un parere nell'ambito delle funzioni consultive attribuite alle Sezioni regionali di questa Corte;

1

vista la deliberazione n. 1/pareri/2004 del 3 novembre 2004 con la quale la Sezione ha stabilito i criteri sul procedimento e sulla formulazione dei pareri previsti dall'art. 7, comma 8, della legge n. 131/2003;

vista l'ordinanza con la quale il Presidente ha convocato la Sezione per l'adunanza odierna per deliberare sulla richiesta del Sindaco del comune sopra citato;

udito il relatore dott. Paolo Bertozzi.

#### **premessato che**

Con la nota sopra citata, a firma del Sindaco del comune di Paderno Dugnano (MI), si richiede un parere sulla corretta interpretazione dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 concernente la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

A tal fine si rappresenta quanto segue.

L'amministrazione comunale, a decorrere dal 2009, ha dato attuazione alla disciplina normativa che consente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, calcolando il corrispettivo, a decorrere dal mese di giugno 2011 (delibera Consiglio Comunale n. 50 del 28 giugno 2011), nella misura del 60 per cento del valore venale del bene e conseguente riduzione del 40 per cento (secondo l'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448).

La legge 27 dicembre 2013, n. 147, (legge di stabilità per il 2014), all'art. 1, comma 392, ha modificato l'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 consentendo ai comuni di abbattere il valore venale fino al 50 per cento.

L'ente, avvalendosi di questa facoltà, ha deliberato che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà fosse determinato nei termini seguenti:

- valore venale dell'area abbattuto del 50 per cento;
- ulteriore abbattimento 60 cento;
- detrazione degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sul base ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificati si tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;
- verifica che il costo risultante non sia superiore a quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998.

Si rappresenta inoltre che, da una prima valutazione fatta dagli uffici, le stime redatte sulla base dei citati criteri risultano essere inferiori di almeno il 30 per cento rispetto a quelle redatte negli ultimi due anni sulla base dei vecchi criteri, con la conseguenza che coloro i quali nel recente passato hanno aderito alle proposte formulate dal comune si troveranno in una condizione di evidente disparità di trattamento rispetto a quanto aderiranno nel futuro, pur avendo all'origine pagato identico corrispettivo per il diritto di superficie.

Tutto ciò premesso, si chiede se sia legittimo procedere alla restituzione a quanti hanno già pagato e perfezionato l'atto di trasferimento di quanto corrisposto in più rispetto alle nuove stime che saranno predisposte con l'applicazione dei criteri dettati dalla legge di stabilità per il 2014 e della delibera consiliare adottata.

### **ammissibilità**

L'art. 7, comma 8, della legge 5 giugno 2003, n. 131, recante *"disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3"*, prevede che le Regioni, i Comuni, le Province e le Città metropolitane possano richiedere pareri in materia di contabilità pubblica alle Sezioni regionali di controllo della Corte dei conti.

Quest'ultime risultano quindi investite, per effetto della legge sopra citata, di una nuova funzione di consulenza che si affianca a quella del controllo sulla sana gestione finanziaria degli enti locali, previsto dal precedente comma 7, quale ulteriore esplicazione delle "forme di collaborazione" tra la Corte dei conti e le autonomie territoriali promossa dalla stessa legge al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica.

La Sezione Autonomie della stessa Corte dei conti, con atto del 27 aprile 2004, in seguito integrato con le deliberazioni n. 5/AUT/2006 e n. 9/SEZAUT/2009, ha fissato i principi e le modalità per l'esercizio della funzione consultiva sopra descritta, individuando, tra l'altro, i soggetti legittimati alla richiesta di parere e le singole materie riconducibili alla nozione di contabilità pubblica.

Questa Sezione regionale è quindi chiamata a verificare, in via preliminare, l'ammissibilità della richiesta in esame, sia sotto il profilo soggettivo (legittimazione dell'organo richiedente) sia sotto il profilo oggettivo (attinenza del quesito alla materia della contabilità pubblica).

#### **I. Ammissibilità soggettiva.**

L'art. 7, comma 8, della citata legge 5 giugno 2003, n. 131, come detto, riserva la facoltà di richiedere pareri in materia di contabilità pubblica esclusivamente alle Regioni e, *"di norma per il tramite del consiglio delle Autonomie locali"*, ai Comuni, alle Province e alle Città metropolitane.

La medesima facoltà, stante la natura speciale della funzione consultiva attribuita alla Corte, non può pertanto essere estesa a soggetti diversi da quelli espressamente indicati dalla legge.

La legittimazione alla richiesta di parere, inoltre, per i riflessi che ne possono scaturire sulla gestione finanziaria dell'ente, deve essere riconosciuta all'organo legislativamente investito della rappresentanza legale dell'ente medesimo ed individuabile, di regola, nel Presidente della Giunta regionale, nel Sindaco e nel Presidente della Provincia.

La mancata formulazione delle richieste provenienti da Comuni, Province e Città metropolitane per il tramite del Consiglio delle autonomie locali, secondo il consolidato

orientamento della Sezione, non impedisce l'ammissibilità delle stesse, in attesa dell'entrata in funzione del predetto organo.

La richiesta di parere in esame, proveniente dal Sindaco del comune, legale rappresentante dell'ente e, come tale, legittimato a proporla, deve quindi ritenersi ammissibile sotto il profilo soggettivo.

## II. Ammissibilità oggettiva.

La facoltà di richiedere pareri, oltre ad essere limitata ai soggetti sopra indicati, risulta legislativamente circoscritta alla sola materia della contabilità pubblica.

La funzione di consulenza riconosciuta alle Sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti non è quindi di carattere generale, ma, coerentemente con le finalità di coordinamento della finanza pubblica perseguite dalla legge attributiva, si esplica esclusivamente su quesiti attinenti l'interpretazione di norme di contabilità e finanza pubblica, in modo da assicurarne una uniforme applicazione da parte delle autonomie territoriali.

Le Sezioni Riunite della Corte dei conti, chiamate a pronunciarsi nell'esercizio delle funzioni di coordinamento ad esse assegnate dall'art. 17, comma 31, del decreto legge 1 luglio 2009, n. 78, con la deliberazione n. 54/2010, hanno precisato che la funzione consultiva deve svolgersi anche in ordine a quesiti che risultino connessi alle modalità di utilizzo delle risorse pubbliche, nel quadro di specifici obiettivi di contenimento della spesa sanciti dai principi di coordinamento della finanza pubblica, e in grado di ripercuotersi direttamente sulla sana gestione finanziaria dell'ente e sui pertinenti equilibri di bilancio.

Si ritiene, in ogni caso, che il parere possa essere fornito solo rispetto a questioni di carattere generale che si prestino ad essere considerate in astratto, escludendo ogni valutazione su atti o casi specifici che determinerebbe un'ingerenza della Corte nella concreta attività dell'ente e, in ultima analisi, una compartecipazione all'amministrazione attiva, incompatibile con la posizione di terzietà ed indipendenza riconosciuta alla Corte dei conti dalla Costituzione repubblicana.

Le Sezioni regionali non possono pronunciarsi, inoltre, su quesiti che implicino valutazioni di comportamenti amministrativi suscettibili di interferire con altre funzioni intestate alla stessa Corte dei conti, ad altri organi giurisdizionali o a soggetti pubblici investiti dalla legge di funzioni di controllo o consulenza in determinate materie.

La richiesta di parere pur essendo formulata con riferimento ad un caso concreto, può ritenersi ammissibile anche sotto il profilo oggettivo in quanto diretta ad ottenere chiarimenti in termini generali sull'applicazione di una norma attinente alla materia della contabilità pubblica.

### **merito**

L'art. 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, consente ai comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già

concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971.

Il successivo comma 47 precisa che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle predette aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Quest'ultimo, nella sua formulazione originaria, prevedeva che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà fosse determinato dal comune, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione del 40 per cento prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 348 del 2007 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 5-bis, commi 1 e 2 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333.

Sulla questione concernente il criterio di calcolo da adottare per la determinazione del corrispettivo in questione a seguito della declaratoria di incostituzionalità delle disposizioni sopra richiamate, sono intervenute le Sezioni riunite della Corte dei conti che, con la deliberazione 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011, hanno ritenuto che il rinvio operato dall'art. 31, comma 48, dovesse intendersi riferito ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR 8 giugno 2001, n. 327, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244, secondo cui l'indennità di espropriazione di un area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene e quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, questa è ridotta del 25 per cento.

L'art. 1, comma 392, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) ha modificato il richiamato art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 il quale, nella formulazione attualmente in vigore, stabilisce che *"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per*

*le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47".*

Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo sopra descritto si deve ritenere che il comune, a far data dall'entrata in vigore della legge di stabilità per il 2014, possa determinare il corrispettivo in parola sulla base dei nuovi criteri di calcolo con la conseguente facoltà di abbattere fino al 50 per cento l'importo corrispondente al valore venale del bene già ridotto del 60 per cento.

Si deve viceversa escludere, diversamente da quanto prospettato nella richiesta di parere in esame, che il comune possa rideterminare, sulla base dei medesimi criteri, i corrispettivi calcolati in applicazione della normativa previgente in modo da restituire l'eventuale eccedenza ai privati.

La nuova disciplina del calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, disponendo per l'avvenire non fornisce alcun titolo giuridico per la restituzione di somme legittimamente riscosse dall'ente in relazione ad atti conformi alla legge che hanno già esaurito la propria efficacia.

I provvedimenti con i quali l'ente faccia applicazione dei nuovi criteri di calcolo stabiliti dalla legge di stabilità per il 2014, in altri termini, non possono legittimare alcuna pretesa al recupero di quanto versato da parte dei cittadini che in precedenza abbiano già aderito alla proposta comunale conseguendo il diritto di proprietà.

Non vale nemmeno invocare, sotto questo profilo, una pretesa di disparità di trattamento scaturita dall'applicazione della norma, che si rivela essere solo la conseguenza di fatto di una diversa valutazione di interessi operata direttamente dal legislatore nel definire i nuovi criteri di calcolo e posto che il comune rimane comunque libero di modulare la riduzione, legislativamente rimessa alla propria discrezionalità, in maniera tale da allineare i valori tra i corrispettivi attuali e quelli determinati in base ai precedenti criteri.

#### **P.Q.M.**

Nelle considerazioni che precedono è espresso il parere della Sezione.

Così deciso nell'adunanza del 15 aprile 2014.

Il Relatore  
(dott. Paolo Bertozzi)

Il Presidente  
(dott. Nicola Mastropasqua)

Depositato in Segreteria  
il 28/04/2014

Il Direttore della Segreteria  
(dott.ssa Daniela Parisini)

6

## Tabella dati riepilogativi e di previsione finanziaria

comparto	n. alloggi	precedente stima	inc. per alloggio	nuova valutazione	inc. per alloggio	%	rid. Del 10%	inc. per alloggio	%	rid. Del 25 %	inc. per alloggio	%
Edera 1 L.go Ungaretti	30	€ 900.123,99	€ 33.000,00	€ 1145.517,59	€ 43.000,00	30,30%	€ 1.030.965,83	€ 38.300,00	16,06%	€ 859.138,19	€ 31.300,00	-5,15%
Le Groane - Via d. G. 10	50	€ 1.309.795,99	€ 33.800,00	€ 1.674.642,05	€ 44.600,00	31,95%	€ 1.507.177,85	€ 39.600,00	17,16%	€ 1.255.981,54	€ 32.200,00	-4,73%
Le Groane - Via d. G. 2-8	35	€ 1.572.043,32	€ 33.000,00	€ 2.009.938,92	€ 43.300,00	31,21%	€ 1.808.945,03	€ 38600,00	16,97%	€ 1.507.454,19	€ 31.400,00	-4,85%
Socialarese - Via Valera	68	€ 2.123.724,06	€ 35.500,00	€ 2.585.204,58	€ 43.500,00	22,54%	€ 2.326.684,12	€ 38.900,00	8,45%	€ 1.938.903,44	€ 32.400,00	-8,73%
Nove M. - Via campo gallo	50	€ 1.635.074,16	€ 8.500,00	€ 2.022.886,00	€ 16.200,00	90,59%	€ 1.820.597,40	€ 12.200,00	43,53%	€ 1.517.164,50	€ 6.200,00	-27,06%
Nove M. - V. D. Vittorio 13	52	€ 1.620.191,16	€ 22.500,00	€ 1.954.562,72	€ 28.700,00	27,56%	€ 1.759.106,45	€ 8.000,00	11,11%	€ 1.465.922,04	€ 19.700,00	-12,44%
Groane - V. D. Vittorio 15	40	€ 1.260.156,81	€ 26.700,00	€ 1.534.170,66	€ 34.600,00	29,59%	€ 1.380.753,59	€ 30200,00	13,11%	€ 1.150.628,00	€ 23.600,00	-11,61%
Tu Arese - V. D. Vittorio 17	34	€ 1.080.160,86	€ 11.800,00	€ 1.354.066,17	€ 16.000,00	35,59%	€ 1.218.659,55	€ 14.000,00	18,64%	€ 1.015.549,63	€ 10.800,00	-8,47%
Botta - V. Senato 11	68	€ 2.160.258,90	€ 31.800,00	€ 2613.165,91	€ 39.400,00	23,90%	€ 2.351.849,32	€ 35.000,00	10,06%	€ 1.959.874,43	€ 28.400,00	-10,69%
Senago - V. Varzi	32	€ 864.109,98	€ 20.800,00	€ 1.090.462,68	€ 27.600,00	32,69%	€ 981.416,41	€ 24.200,00	16,35%	€ 817.847,01	€ 19.100,00	-8,17%
Urbanistica - Gelsi 3	30	€ 762.726,72	€ 18.800,00	€ 974780,03	€ 25.900,00	37,77%	€ 877.302,03	€ 22.600,00	20,2%	€ 731.085,02	€ 17.700,00	-5,85%
La Miura - Gelsi 3	31	€ 765.111,00	€ 20.000,00	€ 976.474,63	€ 27.300,00	36,50%	€ 878.827,17	€ 24.000,00	20,0%	€ 732.355,97	€ 18.900,00	-5,50%
<b>totale</b>		<b>€ 16.053.476,91</b>		<b>€ 19.935.871,94</b>			<b>€ 17.942.284,75</b>			<b>€ 14.951.903,96</b>		
				24,18%			11,77%			-6,86%		
<b>ipotesi di redditività per il Comune</b>			<b>€ 8.661.380,00</b>		<b>€ 11.316.240,00</b>			<b>€ 9.924.460,00</b>			<b>€ 7.901.465,00</b>	
<b>percentuale</b>					30,65%			14,58%			-8,77%	

comparto	n. alloggi	precedente stima	inc. per alloggio	rid. Del 40%	inc. per alloggio	%	rid. Del 50%	inc. per alloggio	%
Edera 1 L.go Ungaretti	30	€ 900.123,99	€ 33.000,00	€ 68.310,55	€ 24.300,00	-26,36%	€ 572.758,80	€ 19.700,00	-40,30%
Le Groane - Via d. G. 10	50	€ 1.309.795,99	€ 33.800,00	€ 1.004.785,23	€ 24.700,00	-26,92%	€ 837.321,03	€ 19.800,00	-41,42%
Le Groane - Via d. G. 2-8	35	€ 1.572.043,32	€ 33.000,00	€ 1.205.963,35	€ 24.200,00	-26,67%	€ 1.004.969,46	€ 19.500,00	-40,91%
Socialarese - Via Valera	68	€ 2.123.724,06	€ 35.500,00	€ 1.551.122,75	€ 25.600,00	-27,89%	€ 1.292.602,29	€ 21.200,00	-40,28%
Nove M. - Via campo gallo	50	€ 1.635.074,16	€ 8.500,00	€ 1.213.731,60	€ 140,00	-98,35%	€ 1.011.443,00	€ 0,00	-100,00%
Nove M. - V. D. Vittorio 13	52	€ 1.620.191,16	€ 22.500,00	€ 1.172.737,63	€ 14.200,00	-36,89%	€ 977.281,36	€ 10.700,00	-52,44%
Groane - V. D. Vittorio 15	40	€ 1.260.156,81	€ 26.700,00	€ 920.502,40	€ 16.900,00	-36,70%	€ 767.085,33	€ 12.500,00	-53,18%
Tu Arese - V. D. Vittorio 17	34	€ 1.080.160,86	€ 11.800,00	€ 812.439,70	€ 7.700,00	-34,75%	€ 677.033,09	€ 5.600,00	-52,54%
Botta - V. Senato 11	68	€ 2.160.258,90	€ 31.800,00	€ 1567.899,55	€ 21.800,00	-31,45%	€ 1.306.582,96	€ 17.400,00	-45,28%
Senago - V. Varzi	32	€ 864.109,98	€ 20.800,00	€ 654.27761	€ 14.000,00	-32,69%	€ 545.231,34	€ 10.600,00	-49,04%
Urbanistica - Gelsi 3	30	€ 762.726,72	€ 18.800,00	€ 584868,02	€ 12.800,00	-31,91%	€ 487.390,02	€ 9.500,00	-49,47%
La Miura - Gelsi 3	31	€ 765.111,00	€ 20.000,00	€ 585.887,78	€ 13.900,00	-30,50%	€ 488.237,32	€ 10.600,00	-47,00%
<b>totale</b>		<b>€ 16.053.476,91</b>		<b>€ 11.961.523,16</b>			<b>€ 9.967.935,97</b>		
				-25,49%			-37,91%		
<b>ipotesi di redditività per il Comune</b>			<b>€ 8.661.380,00</b>		<b>€ 5.837.195,00</b>			<b>€ 4.607.135,00</b>	
<b>percentuale</b>					-32,61%			-46,81%	

Note:

le incidenze per alloggio sono determinate su unità aventi superfici e millesimi diversi e non rapportabili fra le diverse cooperative

le incidenze per alloggio tengono conto delle somme versate a titolo di diritto di superficie

ipotesi di redditività è determinata ipotizzando che gli alloggi per ogni comparto siano uguali e si definisca la trasformazione del 65% degli aventi titolo