

<b>COMUNE DI PADERNO DUGNANO</b> Provincia di Milano	C.C.	Numero 68	Data 21/07/2003
<b>OGGETTO:</b> APPROVAZIONE PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER LE AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE.			

Codice Ente n.11054

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilatre VENTUNO del mese di LUGLIO alle ore 21.15 in Paderno Dugnano, nella Sede comunale - convocato in seguito ad avvisi notificati nei termini e nei modi previsti dallo speciale Regolamento - si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di 1ª convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del Presidente ANTONIO LOMBARDO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale LUIGI CARETTO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si procede all'appello nominale del Sindaco e dei Consiglieri assegnati ed in carica; risultano presenti i Signori:

1) CASATI EZIO – Sindaco		17) VARISCO ANNA	
2) DE SIMONE MAURO	A	18) PISANI MARIO	
3) ALPARONE MARCO	A	19) ROSSETTI GIORGIO M.	
4) PAPAEO ANNUNZIATO		20) COLOMBO ALBERTO	
5) PIROVANO GIANCARLO (1)		21) BERGNA STEFANIA	
6) RUZZON LIDIA K.		22) GENTILE GIANFRANCO	
7) SCURATI PAOLO	A	23) FERRARI FABRIZIO	
8) COLORETTI MARCO		24) MELGRATI LUIGI	
9) LOMBARDO ANTONIO		25) GRASSI GIORGIO	
10) RENDINA GIUSEPPE		26) BOGANI GIANLUCA	A
11) SCHIAROLI VIVIANA (2)		27) SALGARO ANGELO	
12) ZILIOI UMBERTO		28) DI MODUGNO DOMENICO	A
13) MASCHERONI SILVIA		29) RIMOLDI G. MAURIZIO	
14) ALLIEVI JACOPO		30) CAIROLI ERNESTO	
15) DE STEFANIS AURELIO	A	31) FOSSATI ALFONSO	
16) LAGONIGRO MICHELE			

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori Signori: Massetti, Varisco, Ricci, di Lorenzo, Crapuzzo e Riso.

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza - essendo presenti n. 25 Consiglieri - dichiara aperta la seduta e, con l'assenso dei Consiglieri, chiama a funzionare da Scrutatori i Signori Rimoldi, Colombo e Melgrati.

N.B.

- (1) Esce dall'aula dopo la votazione della deliberazione n. 63  
(2) Esce dall'aula dopo la votazione della deliberazione n. 65

presenti: n. 24  
presenti: n. 23

CITTA' DI PADERNO DUGNANO (MI)  
E' copia conforme all'originale in atti e  
consta di n° 71 (Scrittura) fogli  
Paderno Dugnano 21/07/2003  
IL DIRETTORE SETTORE GESTIONE TERRITORIO  
*Arch. Giuseppe Riva*



OGGETTO: APPROVAZIONE PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER LE AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con le Leggi n. 549 del 28/12/1995 è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71;

- che l'art. 31 comma 47 della legge 448/98 recita: "la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e le loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";

- che il Comune è aderente al Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare;

- che il Consorzio, a seguito dell'emanazione della L. 448/98 ha elaborato un documento d'indirizzo, consegnato alle Amministrazioni Comunali associate, con il quale si è cercato di approfondire l'interpretazione della nuova normativa e si sono esplicitate le modalità di valutazione delle aree per la trasformazione del diritto di superficie;

Richiamata la propria deliberazione n. 62 del 28/06/1996 dalla quale si evince che su tutte le aree convenzionate ai sensi della Legge 167/62 è possibile ammettere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Verificato che i lotti convenzionati in diritto di superficie sono quelli di cui alla tabella allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Evidenziato che l'Assemblea Consortile del C.I.M.E.P. con deliberazione n. 99 del 06/04/2000 ha approvato la bozza di convenzione per la trasformazione delle aree sopra indicate allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Verificato altresì l'Assemblea C.I.M.E.P. tenutasi in data 20/01/2000 ha predisposto un modello per la valutazione delle aree da assoggettare alla trasformazione e che in base alla suddetta valutazione il Comune ha elaborato una simulazione di calcolo basata sui valori di mercato delle aree in base alla delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 29/06/2000 ad oggetto: "definizione del valore di mercato di aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI";

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di aderire agli atti del CIMEP sopra citati e di approvare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in base ai criteri di stima, con simulazione di calcolo allegati alla relazione del dirigente del Settore Gestione del Territorio ed approvando lo schema di convenzione tipo già approvato dal CIMEP con proprio atto n. 99/2000;

Acquisito il parere della Commissione Territorio espresso in data 17 luglio 2003;

Visto l'art. 35 e 51 della Legge 865/71;

Visto la Legge 167/62;



Visto l'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998 n. 448;

Considerato che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Dirigente del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente;

Preso atto del parere in merito formulato dal dirigente del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. 22 (è momentaneamente assente Melgrati)
- astenuti n. 1 (Cairolì),
- votanti n. 21
- favorevoli n. 21

#### DELIBERA

- 1) Stante le premesse di approvare la procedura per il trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia Economica e Popolare già concesse in diritto di superficie sulla base degli atti assunti dal C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) indicati nelle premesse ed allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) Di approvare in particolare, i criteri di stima del valore e la simulazione di calcolo allegata alla relazione del Dirigente del Settore Gestione del Territorio e lo schema tipo di convenzione già allegata alla deliberazione CIMEP n. 99 del 26/01/2000;
- 3) D'individuare quale Settore responsabile delle procedure, il Settore Gestione del Territorio;
- 4) Di dare atto che sono già pervenute istanze volte ad ottenere la trasformazione delle aree suddette presentate sia da singoli assegnatari che da cooperative o condomini nella loro interezza;
- 5) Di comunicare pertanto alle stesse le procedure sopra approvate per perfezionare l'adesione;
- 6) Di evidenziare che tutte le spese derivanti dall'applicazione delle suddette procedure, sono da porre a carico dei richiedenti la trasformazione delle aree, evidenziando la necessità di assumere, da parte degli uffici competenti le tariffe vigenti;
- 7) Di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione della stipula delle singole convenzioni in base alla convenzione tipo sopra citata allegata alla presente.

-----  
Al termine della votazione il presidente comunica che viene rinviata la trattazione dell'argomento iscritto al n. 11 dell'ordine del giorno: " Adozione procedimento per l'attuazione di un insediamento produttivo di iniziativa pubblica sulle aree del comparto produttivo DM di via Puecher di proprietà dell'Amministrazione Comunale".

A questo punto lo stesso presidente, constatato che sono stati esaminati tutti i punti iscritti all'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta: sono le ore 23.00 del 21 luglio 2003.



**ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE DI CC N. 68 DEL 21/07/2003**

**FASCICOLATI A AP RTE**

1. relazione dirigente settore gestione territorio;
2. deliberazione CIMEP del 20/01/2000;
3. valutazione aree per trasformazione diritto di superficie;
4. deliberazione CIMEP del 6/04/2000;
5. riepilogo istanze pervenute.



*Parere ai sensi dell'articolo 49 del D. Lgs N. 267/00:*

segreteria Gestione del Territorio/tel.:02-  
91.004.403/e-  
mail:segreteria.territorio@comune.paderno-  
dugnano.mi.it

Dirigente

Arch. Franca Rossetti

data proposta di deliberazione

Lun 14.7.2003

Oggetto della proposta di deliberazione: APPROVAZIONE PROCEDURA PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER LE  
AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE AI SENSI DELLA L. 167/62

**REGOLARITA' TECNICA** (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 16/7/03

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROPONENTE

Arch. Franca Rossetti

*Franca Rossetti*





# Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano

segreteria Gestione del Territorio/tel.:02-91.004.403/e-mail:segreteria.territorio@comune.paderno-dugnano.mi.it

Prot. n. del  
Servizio Edilizia Convenzionata

Allegato ..... alla deliberaz. di C.C.  
n. ..... del 27 LUG. 2003  
Il Presidente ..... Il Segretario Gen.

Al Sindaco  
All'Ass.re all'E.R.P.  
e.p.c. Al Vice-Sindaco  
Al Direttore Gen.le  
Loro sedi

OGGETTO: considerazioni ed informazioni utili per elaborare i procedimenti necessari per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà di aree ricomprese nei Piani di Zona.

Il documento di valutazione delle aree per operare la trasformazione del diritto di edificazione concesso "di superficie" dal diritto di edificazione concesso "di proprietà" esaminato dall'Assemblea consortile del CIMEP nella seduta del 20/01/2000 è stato prodotto nello schema-tipo di convenzione per il trasferimento in proprietà approvato con l'atto consortile n. 99 del 05/04/2000.

Esso si basa sul principio delle "aree già edificate" e non delle "aree edificabili" come proposto dall'U.T.E., in quanto si reputa che questa assimilazione sia più favorevole per gli assegnatari.

Il documento tende a dimostrare che i valori derivanti dalla formula proposta sono tali da essere allineati ai valori medi d'esproprio adottati dalla Commissione Provinciale Espropri di Milano, che vengono allegati per campione rappresentativo dei Comuni aderenti al CIMEP (Paderno Dugnano non è ricompreso). Va precisato che i valori espressi derivano da stime espropriative formulate nei periodi 1993/96, con valori oscillanti da £. 20.000 a £. 130.000 circa per mq.

Il documento allega dei modelli di calcolo che tengono conto delle aree comuni non vendibili, pertanto i modelli dovrebbero funzionare anche nel caso di vendite frazionate. Infatti è possibile trasformare il diritto superficario di singoli alloggi e delle relative pertinenze.

Va evidenziato che la Legge 448/98, finanziaria, ha attribuito ai Comuni l'onere del calcolo del valore di trasformazione che, in base alle modifiche apportate dalla finanziaria del 97 (L. n. 662/96), è oggi riferito al valore espropriativo determinato con le procedure di cui alla Legge 359/92 (art. 5 bis) e non più al valore di mercato previsto con la Legge 549/95.

Va altresì precisato che il CIMEP interpreta (con piena logica) che le convenzioni stipulate dopo il 1997 in diritto di superficie non possano avvalersi delle trasformazioni sopra indicate, in quanto è evidente che sia intervenuto l'interesse delle parti (comune, CIMEP e Operatore) per confermare il diritto di superficie al posto della cessione in proprietà. Il termine per la durata delle convenzioni è contenuto già nel Regolamento approvato dal CIMEP nel dicembre 2000 (30 anni per la cessione in proprietà, 90 per il diritto di superficie). Si deve interpretare se la trasformazione in proprietà dal diritto di superficie, comporti la decorrenza degli interi trent'anni di validità della convenzione, ovvero, se sono utilizzabili i termini decorsi dalla prima stipula.



Nel merito della convenzione-tipo sopra richiamata, si deve premettere quanto segue:

- il CIMEP ha esaminato compiutamente il quadro normativo, che oggi consentirebbe due fattispecie:

- a) la Legge 662/96 ha introdotto il principio di "sostituzione" della convenzione ex art. 35 della Legge 865/71 con una nuova convenzione ex art. 8 Legge 10/77. In questo caso è obbligatorio che la "sostituzione" sia stipulata da tutti i soggetti subentranti agli obblighi convenzionali originali, quindi, in sostanza, dall'intero complesso edilizio realizzato. Va detto che la Legge 10/77 non impone limite di godimento decennali/ventennali, né requisiti soggettivi agli acquirenti degli alloggi, come prevede, invece, la Legge 865/71;
- b) oppure le convenzioni ex art. 35 rimangono efficaci e ad esse può essere applicata la trasformazione della cessione in proprietà delle aree per gli alloggi i cui proprietari abbiano presentato istanza entro il 31/12/1998 per i quali il Comune formuli proposta agli assegnatari.

In ogni caso la cessione avviene al prezzo del valore previsto dall'art. 5 bis della Legge 359/92, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie (che è opportuno precisare). Il Comune non deve restituire somme agli interessati nel caso in cui il diritto di superficie detratto risultasse essere maggiore della cessione in proprietà.

La convenzione-tipo proposta dal CIMEP tiene conto solo della fattispecie b); infatti la fattispecie a) prevede una normativa fuori dal Piano di Zona (la Legge 10/77, appunto) la cui convenzione-tipo è proposta dalla Regione (c'è uno schema-tipo in vigore da anni). Questa seconda convenzione ha validità assegnata dalla Legge 10/77 non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 e deve contenere. Indicazioni, caratteristiche tipologiche-costruttive (trattandosi di alloggi già edificati si rinuncia a quelle incluse nell'atto ex art. 35 Legge 865/71;


- determinazione costi di cessione e/o di locazione degli alloggi. Ad avviso della scrivente questa convenzione, non derivando dalla normativa per l'Edilizia Economico-Popolare, consente di poter derogare dai parametri abitativi caratteristici della L. 167/62: Si ricorda che può essere proposta solo a interi complessi edilizi.

Con l'occasione si evidenzia altresì che, dalla lettura dello schema della deliberazione CIMEP n. 99 del 06/04/2000 e della convenzione allegata (riferita al caso b) è opportuno far precisare i termini di retroattività previsti nell'art. 2 per la durata della convenzione.

S'informa che il Settore scrivente sta, da alcuni mesi effettuando le necessarie ricerche d'archivio per reperire tutte le convenzioni inerenti le aree oggetto di possibile trasformazione (che oggi sono le aree già trasferite dal CIMEP al Comune, e quindi i lotti PA 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7). Poiché non è mai stato organizzato in maniera sistematica un archivio storico inerente la materia (le prime convenzioni risalgono al 1978) è stato necessario verificare ogni fascicolo edilizio inerente i soggetti originariamente assegnatari delle aree incluse nei Piani di Zona. Con il materiale rinvenuto si sta organizzando una banca dati e si sono presi contatti con il CIMEP per definire tutte le convenzioni non reperite in archivio. In assenza del completamento dei dati e della loro analisi e sistemazione è impossibile avviare correttamente il lavoro: oggi possiamo dire di aver rinvenuto circa la metà dei dati necessari. Si presume di completare il lavoro entro ottobre p.v.

IL DIRIGENTE

Arch. Franca Rossetti



**CRITERI DI STIMA VALORE AREA PASSAGGIO DIRITTO  
DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' L. 448/98,  
art. 31 comma 45 e seguenti. (simulazione di calcolo)**

Il corrispettivo delle aree cedute in diritto di 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 luglio 1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 ago. 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 verificati 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 in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 lg. 448/98.

**VALORE VENALE AREE**

Per la determinazione dei valori si rende opportuno il riferimento alla delibera di C.C. n° 46 del 29/06/2000 " Definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili " da cui si evincono i seguenti valori:

**ZONA 1**

(Paderno/Dugnano - Palazzolo)

**£./mc 230.000 x indice territoriale**

(i.t.= vol./sup. terr.)

**ZONA 2**

(Incirano/Cassina Amata/Calderara)

**£./mc 200.000 x indice territoriale**

**ZONA 3**

(Villaggio Ambrosiano/Baraggiolo)

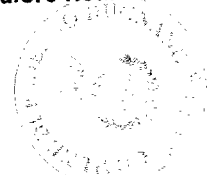
**£./mc. 180.000 x indice territoriale**

**VALORE DETERMINATO AI SENSI DELL'art. 5 bis L. 359/92**

l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13 terzo comma della lg. 15 gen. 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti concertati dell'ultimo decennio il reddito domenicale rivalutato di cui agli art. 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi.

Per il calcolo si è assunta la modalità utilizzata dal Comune del Seregno. Esistono altri criteri possibili per il calcolo che lo scrivente ufficio sta verificando presso il CIMEP.

Valore venale area + 10 R.D.





**ZONA 1****£./mc 115.000 x indice territoriale = G1****(Paderno/Dugnano – Palazzolo)****2****ZONA 2****£./mc 100.000 x indice territoriale = G2****(Incirano/Cassina Amata/Calderara)****2****ZONA 3****£./mc 90.000 x indice territoriale = G3****(Villaggio Ambrosiano/Baraggiolo)****2****APPLICAZIONE L. 448/98 art. 31 comma 48**

*Il corrispettivo delle aree cedute in diritto di 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 luglio 1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 ago. 1992, n.359*

Valore determinato ai sensi art. 5 bis X 60%

**ZONA 1****G1 x 60% = y1****(Paderno/Dugnano – Palazzolo)****ZONA 2****G2 x 60% = y2****(Incirano/Cassina Amata/Calderara)****ZONA 3****G3 x 60% = y3****(Villaggio Ambrosiano/Baraggiolo)**

a) Il valore così ricavato verrà moltiplicato per la superficie fondiaria destinata alla residenza ricompresa nel piano di zona relativa ad ogni singola cooperativa.

**ZONA 1****y1 x mq. = valore complessivo area (1)****(Paderno/Dugnano – Palazzolo)****ZONA 2****y2 x mq. = valore complessivo area (2)****(Incirano/Cassina Amata/Calderara)****ZONA 3****y3 x mq. = valore complessivo area (3)****(Villaggio Ambrosiano/Baraggiolo)**

b) All'importo così determinato saranno detratti gli 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

**Quota per il passaggio diritto di proprietà =**

**Valore complessivo area** - **oneri di conc. versati per diritto di sup.**  
(calcolato ai sensi lg. 448/98) (aggiornati al momento della trasformazione)



Il Presidente sottopone ad approvazione la seguente proposta di deliberazione

**OGGETTO:** Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'articolo 31, commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema – tipo dell'atto di trasformazione.

### L'ASSEMBLEA CONSORTILE

Premesso:

- che con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 260 in data 28.4.1971 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il I<sup>o</sup> Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;
- che con deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 7889 in data 16.4.1991 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il II<sup>o</sup> Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;
- che il Consorzio, al fine di poter attuare i programmi costruttivi previsti nei suddetti Piani di Zona, ha espropriato ed acquisito le aree facenti parte di quei lotti oggetto dei programmi medesimi;
- che le aree comprese nei predetti lotti dei Piani di Zona consortili, sono state dal Consorzio sia concesse in diritto di superficie che cedute in proprietà mediante convenzioni sottoscritte fra i Comuni, gli operatori individuati ed il C.I.M.E.P., per l'attuazione delle previsioni dei Piani medesimi, secondo le disposizioni del titolo III della legge 865/71 nell'interesse dei Comuni associati;
- che con le leggi n. 549 del 28.12.1995, n. 662 in data 23.12.1996 e n. 448 del 23.12.1998 è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71;
- che l'articolo 31 comma 47 della legge 448/98 recita: "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";
- che il Consorzio con deliberazione di Consiglio Direttivo n. 711 in data 26.6.1996 ha preso atto delle facoltà già manifestate dalle Amministrazioni Consorziate relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed ha deciso di procedere per quanto di sua competenza all'assunzione di provvedimenti atti a consentire l'applicazione di quanto previsto dalla normativa in questione;

- considerato che il presente provvedimento non comporta spese;
- dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'articolo 53 della legge 142/1990 come più sotto riportato;

d e l i b e r a

- 1) di approvare, per le finalità di cui all'oggetto, i seguenti criteri guida:
  - a) ad avvenuto trasferimento delle aree acquisite e ad avvenuta regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere," recepiti nell'apposita partita contabile consortile, così come previsto dal regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile, ogni singola Amministrazione Consorziata procederà alla trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45 e 47 della legge 448/98, senza il coinvolgimento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti avendo il medesimo già assolto alla propria funzione istituzionale;
  - b) stabilire che il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
  - c) determinare che le pattuizioni contenute nella originaria convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, vengono comunque mantenute valide e inalterate per 30 anni a partire dalla data della stipulazione della convenzione medesima, in analogia ai disposti dettati dall'art. 3. comma 63, lettera e) della L.662/96;
- 2) di approvare lo schema-tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", cui riferirsi per la sottoscrizione dei successivi atti notarili fermo restando che eventuali integrazioni potranno essere adottate dalle singole Amministrazioni Comunali consorziate, in linea con la vigente normativa e con i criteri guida di cui al presente provvedimento;
- 3) di inviare, a cura del Settore Pianificazione/Attuazione/Convenzioni, copia del presente provvedimento ai Comuni consorziate.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE/ATTUAZIONE/CONVENZIONI  
Arch. Alberto Defendi

Esprime una valutazione positiva circa la conformità della suesposta proposta alle leggi ed alla normativa statutaria e regolamentare.

IL SEGRETARIO  
GENERALE  
Dott. Fabio Guarnieri



3. che con atto Notaio Dr. .... n. rep. .... in data ..... il C.I.M.E.P. ha concesso il diritto di superficie dell'area indicata in Catasto al fg. .... mappale .... alla Cooperativa/Impresa .....regolamentato dalla convenzione ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge 22.10.71 n. 865 fra il Comune di ....., il C.I.M.E.P., e la Cooperativa/Impresa ..... per la realizzazione di interventi di edilizia economica popolare ricompresi nel lotto del Piano di Zona Consortile denominato ..... , sito in via .....
4. che l'intervento residenziale è stato realizzato in forza della concessione ad edificare ...(data)...n..... prot..... ( e successive varianti.....)
5. Che la Cooperativa/Impresa/Sig. .... ha assegnato/venduto con atto del Notaio Dr. .... n. rep. .... del .....al Sig./ai Sigg. .... nato a .....il ..... c.f. n. ....la proprietà superficaria dell'alloggio posto al piano ..... nonché dell'autorimessa posta al piano ..... dell'edificio sito in via ..... realizzato nell'ambito del citato intervento di E.E.P., il tutto indicato in catasto al fg. Mappale ..... Sub .....
6. Che sulla base del citato atto del Notaio Dr. .... n. rep..... del al sig. .... risulta venduta la seguente quota di comproprietà, pari ..... Millesimi (.....millesimi) delle parti comuni dell'edificio e degli enti condominiali;
7. che il C.I.M.E.P. con deliberazione n. .... in data .... ha dato il proprio assenso ai Comuni consorziati affinché operino la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45 e 47 della L. 448/98;
8. Che con deliberazione dell'organo competente n. .... del ..... il Comune di ..... ha stabilito:
  - di proporre ai proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del comparto di P.D.Z. denominato ....., sito in via ....., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge 448/98;
  - il valore della trasformazione dell'intero comparto determinato ai sensi del comma 48 del citato articolo 31, è stato quantificato in L. ....
9. Che con deliberazione dell'organo competente n. .... del ..... il Comune di ..... ha approvato la bozza di convenzione ai sensi del comma 45, del sopra richiamato art. 31 della L. 448/98;
10. Il CIMEP con atto Notaio Dr. .... N. rep/racc. ....in data. .... ha trasferito le aree eccedute nell'interesse del Comune di .....



Ai sensi della L.28.2.1985 n. 47 , Il Comune di.....ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Al riguardo il rappresentante del Comune di ..... dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

**La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:**

### ART. 1

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, è pari a L. .... (lire ..... ) così determinato in conformità a quanto deliberato dall'organo competente di ..... con atto n. .... Del .....

Pertanto il Sig. .... ha versato a favore del Comune di ..... la somma di L. ...., che il Comune di ..... , nella persona del ..... dichiara di aver ricevuto.

*Ovvero*

il Sig. .... ha versato a favore del Comune di ..... , la somma di L....., quale prima rata e che il Comune di ..... , nella persona del ..... dichiara di aver ricevuto.

La restante somma pari a L. ...., i signori si obbligano a versarla al Comune di ..... in ..... rate semestrali/annuali di L. .... ciascuna delle quali la prima scadrà al ..... e l'ultima al ..... tali somme saranno maggiorate dell'interesse legale.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti il Sig. .... presenta idonea fideiussione bancaria/assicurativa della ..... n. .... del ..... di L. .... (pari all'importo rateizzato ) a favore del Comune di ..... che nella persona del ..... dichiara di accettare.

Nel caso di ritardato od omesso versamento delle singole rate il Sig. .... autorizza il Comune di ..... a disporre nel modo più ampio della suddetta fideiussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di ..... avesse a sostenere.

La suddetta fideiussione è valida fino al ..... e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di ..... ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, del Comune medesimo.

trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, fatta avvertenza, peraltro che

[il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto].

4.3 Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4.4 Il Comune di \_\_\_\_\_ rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4.5 Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 cod. civ.:

i Signori \_\_\_\_\_ dichiarano di essere

4.6 Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

[eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

4.7 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

## ART. 5

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art 3, comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del Sig. \_\_\_\_\_ che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge non particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del DPR 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) e dall'art. 2 del D.L. 599/1996, convertito in L. 5/1977 (esenzione dall'Invim).

Formula di chiusura dell'atto pubblico da redigersi a cura del notaio rogante,



1 copia

ALLEGATO AL PUNTO 9 ALL' O.d.g.  
ASSEMBLEA CIMEP 20/1/2000

## VALUTAZIONE AREE PER TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

La legge 23 dicembre 1998 n. 448 recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate in applicazione dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 53 comma 4, della stessa legge 865/71 per l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata.

Secondo quanto dispone l'articolo 31, comma 48, della legge 448/1998, il conguaglio dovuto per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà è pari alla differenza fra:

- la misura del controvalore determinato ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 1, della legge 8 agosto 1992 n. 359;

ed

- il corrispettivo di concessione rivalutato sulla base della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati fra il mese in cui il relativo importo venne versato e quello di stipula dell'atto di concessione.

Il richiamo all'articolo 5 bis, comma 1, della legge 359/92 comporta che il prezzo di alienazione dell'area sia determinato nella misura del 60% della media prevista dall'articolo 13, comma 3, della legge 15 gennaio 1885 b. 2892, ottenuta sostituendo ai fitti coarcevatati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del Testo Unico delle imposte sui redditi approvato con Dpr 22 dicembre 1986 n. 917; in sostanza 1/3 del valore di mercato.

Sinteticamente:

dove I = indennità di esproprio  
V = valore mercato  
R = reddito dominicale

Elemento fondamentale è il calcolo del primo termine della media 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

$$V = mc \times L./mc.$$

Detto sistema di valutazione è stato utilizzato dall'U.T.E. nelle stime che aveva a suo tempo fatto con la pregressa normativa; la conseguenza è riscontrabile nei valori decisamente più alti rispetto a quelli che si ottengono con l'altro sistema di computo ossia quello a costo di trasformazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile

Allegato 3  
21 LUG. 2003



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 medio di costruzione

KU = costo urbanizzazioni

Inoltre, una 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

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

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

- n = 0,0: 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 = 3,00: terreno in zona urbanizzata, edificabile con concessione semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
- n = 5,00: 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 = 7,00: 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 sono fatte per costo di trasformazione che come detto comporta un valore inferiore (si allegano a titolo semplificativo n. 2 stime effettuate per la stessa area applicando i due criteri).

Le conseguenze dell'applicazione del primo criterio (indice fondiario) anche se per certi versi più corretto essendo l'area di fatto già edificata comporterebbe oneri decisamente più alti per gli assegnatari in diritto di superficie con la conseguenza che con ogni probabilità gli stessi non avranno interesse a richiedere la trasformazione e quindi gli introiti per l'Amministrazione Comunale rischierrebbero di essere esigui.

A ciò devesi aggiungere l'ulteriore conseguenza che alzando le valutazioni delle aree da parte del Comune sarebbero più difficili le acquisizioni di nuove aree con i parametri fino ad oggi utilizzati.

Opposte considerazioni vanno invece fatte utilizzando l'altro criterio che potrebbe essere usato in toto oppure in parte non applicando al valore dell'area gli anni attesi di trasformazione e quindi limitando la formula a:  $V = RI \times (1-V) - (KC + KU)$  considerando quindi  $n = 0$ .

I valori che emergono con questo ultimo sistema sarebbero poi in linea con le valutazioni della Provincia, della Commissione Provinciale Espropri o delle acquisizioni bonarie di cui si allegano schede riepilogative per comune dove vengono riassunte tutte le stime effettuate ai sensi dell'art. 5bis legge 359/92.

Come già in premessa rilevato, il valore di mercato determinato dovrà poi essere mediato con il coacervo dei redditi dominicali rivalutati e preso nella misura del 60%.

COMUNE DI: AGRATE BRIANZA

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa 11)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa 11)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
AG/2	29.110 (media indennizzo) 11.11.93			Parte zona "R/C2" (volume max 20.000 mc/ha - sc max 25% - H max 18, 20 mt - verde residenziale 30%), parte "zona speciale di rispetto stradale", parte "zona speciale di rispetto viabilistico". L'accesso avveniva tramite strada campestre e le aree risultavano prive di opere di urbanizzazione.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: ARCORE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
AR/9		22.570 (17.6.93)		Zona E agricola. Le aree erano site in zona mediamente edificata a destinazione mista, residenziale di completamento e recupero, artigianale, industriale ed agricola. L'accesso alle aree avveniva dalla Via Montello.
2 AR 11	20.040 (19.12.94)			Parte zona Ps - produttiva di completamento industriale - (indice volum. 3,5 mc/mq di superf. fond. - rc. 60 %), parte zona E agricola (per le abitazioni: if max 0,03 mc/mq - H max 7,50 mt., rc. max 2% - per gli edifici rapp. max di copert. 10%), parte rispetto stradale. Le aree erano localizzate in periferia e l'accesso alle medesime avveniva dalla Via A. Grandi.
2 AR 12	61.800 (24.1.95)			Zona per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali - standard - Le aree erano localizzate in semi periferia e l'accesso alle medesime avveniva dalla Via Montello.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: BRESCO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
BE/3	31.500 (14.10.93) - ex acquisto salvo conguaglio -			Zona residenziale B1 con if. 3 mc/mq. Le aree erano completamente urbanizzate ed accessibili dalle strade pubbliche prospicenti.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: BRUGHERIO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
BR/3		30.090 (13.3.95)		Zona di interesse comunale FI con destinazione specifica ad aree per l'istruzione elementare media inferiore e verde pubblico. Le aree, parzialmente urbanizzate, sono poste in località S. Damiano ed accessibili dalle Vie Comolli, Bachelet, Montello.
2 BR 4	46.000 (17.4.97)			Parte zona E agricola, parte zona per sede stradale. L'accesso alle aree avveniva dalle vie S.Cristoforo, Monte Cervino, Andreani, completamente urbanizzate.
2 BR 7 (ex BR/1 parte)	52.800 (29.5.96)			Parte zona estensiva, parte a sede stradale, parte destinate a linee celeri dell'Adda, parte verde di rispetto. L'accessibilità avveniva dalla Via Volturmo, completamente urbanizzata.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: CARUGATE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CT/4	43.845 (4.4.95)			Zona C di espansione con obbligo di Piano di lottizzazione - 15.000 mc/ha. -
2 CT 8	35.750 (12.7.93)			Zona destinata a verde pubblico. L'accesso avveniva dalla Via Matteotti, completamente urbanizzata.
2 CT 9	36.900 (28.10.94)			Parte zona E2 agricola di rilevante interesse agronomico, parte attrezzature pubbliche comunali - parcheggio -, parte zona a viabilità.

D.I.P. - DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: CASSINA DE' PECCHI

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il) 60.100 (9.4.97)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
2 CDP 1				Zona destinata a spazi pubblici a parco gioco e sport.
2 CDP 2			45.000 (10.10.97)	Parte zona di rispetto stradale, parte zona con vincolo ecologico "E2", parte zona di espansione "C6", parte zona di recupero "B1".

D.I.P. - DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: CAVENAGO BRIANZA

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CV/1 (ora 2 CV 1)	16.960 (27.4.93) -indennizzo medio-			Parte zona residenziale B3, parte zona artigianale di completamento. L'accesso alle aree avveniva dalla Via S. Antonio.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CE/16 bis (ora 2 CE 16)	10.660 (20.5.93) -indennizzo medio -			Parte zona a verde e servizi collettivi, parte zona agricola.
2 CE 23	54.425 (22.5.95)			Parte Piano di Zona, parte zona agricola, parte zona speciale con presenza di infrastrutture scolastiche. Le aree sono site in località Cascina Parolina in zona di bassa densità edificatoria.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
P.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: CINISELLO BALSAMO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CI/1 bis (ora 2 CI 1)	41.185, (6.4.93)			Zona speciale per attrezzature di interesse pubblico - verde pubblico, attrezzature sportive e gioco -. L'accesso alle aree avveniva dalla Via Risorgimento e dalla Via Giolitti.
CI/7	41.175 (6.4.93)			Parte zona F1 - verde ed attrezzature di interesse comunale -, parte area stradale. L'accesso alle aree avveniva dalla Via Paganini, urbanizzata, e dalla Via Vicinale della Cava.
CI/8 (ora 2 CI 8)		45.040 (31.5.93)		Area inserita nel Progetto Speciale di riorganizzazione urbana - intervento a carattere prevalentemente residenziale e di servizi -. L'accesso avveniva dalla Via Togliatti.
2 CI 9	40.000 (22.3.96)			Parte zona B2 - residenziali sature -, parte zona AP - attrezzature di livello comunale -, parte inserite nel Progetto speciale di riorganizzazione urbana - per interventi prevalentemente residenziali e di servizi -. L'accesso avveniva dalla Via Cornaggia.

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CI/11 (ora 2 CI 11) -ex CI/3 bis parte)	65.570 (15.2.94)			Parte zona speciale per attrezzature di interesse pubblico, parte zona di edilizia popolare, parte area stradale. L'accesso avveniva dalle Vie Gran Sasso, Leon Battista Alberti.
2 CI 12 (ex CI/2 quater parte)	90.070 (21.10.93)			Aree già a Piano di Zona.

I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
DENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: COLOGNO MONZESE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
CL/2	18.500 (11.8.94) -ex acquisto salvo conguaglio-			Zona C2 - aree di espansione residenziale estensiva - (if. 18.000 mc/ha, H max 30,50 mt., rc H 21 mt. 1/6 mq/mq - H 30,5 mt. 1/8 mq/mq).
2 CL 8	30.270 (29.6.95)			Parte zona F2 - area verde, attrezzature ed impianti di carattere generale di interesse intercomunale -, parte sede viaria. L'accesso alle aree avveniva dalle Vie Guzzina ed Imbersago.

.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

NDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: CONCOREZZO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREFORDINATO ALL'ESPROPRIO
CO/1 (ora 2 CO 1)	54.300 (9.4.97)			Parte zona C1 residenziale di completamento estensivo, parte strada (via Ozanam), parte F1 attrezzature collettive standards comunali. Le aree sono inserite in un contesto completamente urbanizzato.
2 CO 5	96.350 (12.5.94)			Parte zona agricola, parte zona C3 residenziale di espansione soggetta a P.A. (densità edilizia 1,5 mc/mq., rc. 25% sf. H max 12,50 ml.), parte G1 di rispetto stradale, e parte a strada di uso pubblico. Le aree erano site in zona periferica completa di urbanizzazioni e con insediamenti di tipo residenziale; l'accesso alle aree avveniva dalle Vie Volta e Don Minzoni.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: DESIO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
DE/2 bis		47.790 (18.11.93) -indennizzo medio-		Parte sede stradale, parte zona estensiva (if. 3 mc/mq., rc. 35% del lotto), parte zona semintensiva mista (if. 4,5 mc/mq.), parte a zona centro di vita (scuola). Le aree erano in parte accessibili tramite sentiero campestre denominato Strada comunale dei Boschi della Valera, in parte dalle Vie Milano, Sabotino, Vecchia di Varedo. Le aree erano in parte inserite in zona con rada edificazione, in parte in zone non edificate, in parte in zone con fabbricati prevalentemente residenziali, in parte in zone con edificazione prevalentemente commerciale.
DE/3 (ora 2 DE 3)		53.065 (21.6.93)		Zona residenziale di espansione a controllo pubblico C33 (it. 10.000 mc/ha). Le aree erano accessibili dalle Vie Forlanini, Piermarini, Porta, Giusti, completamente urbanizzate.
DE/5 (ora 2 DE 5)	32.060 (12.7.93)			Zona residenziale di espansione a controllo pubblico C34- 35 (it. 10.000 mc/ha). Le aree erano accessibili dalle Vie Agnesi, Parini, Kuliscioff, strada comunale dei Boschi della Valera, completamente urbanizzate.

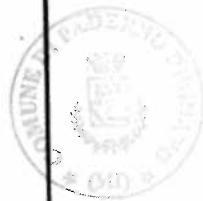
LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
DE/6 (ora 2 DE 6)	24.310 (21.4.93)			Zona residenziale di espansione a controllo pubblico C36 (it. 10.000 mc/ha). Le aree erano accessibili dalla Via Don Bonzi, completamente urbanizzata.
2 DE 17			45.000 (18.12.96)	Parte zona U6 per arredo urbano e stradale, parte zona di rispetto piantumato, parte sede stradale, parte zona Ec di rispetto ecologico, parte Zona sportiva V2, parte zona di rispetto stradale. Le aree sono accessibili dalla Via Monte Rosa e Via Tonale, completamente urbanizzate.

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: LISSONE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
L8/2	65.060 4/93			- ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE If = 3 mc/mq
L8/3	65.060 4/93	52.560 5/96		- ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE If = 3 mc/mq
2 L8 5	122.310 11/95			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI
2 L8 6	81.310 6/95			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI
2 L8 11	50.060 6/95			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI
2 L8 12	71.800 1/96			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI
2 L8 14	63.560 6/95			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI
2 L8 16	86.060 11/95			- ZONA DESTINATA A STANDARD COMUNALI
2 L8 17	75.060 10/95			- ZONA DESTINATA A STANDARDS COMUNALI



D.P.I. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
MO/7		97.000 (97)		- PARTE IN ZONA C ESPANSIONE - PARTE IN ZONA M RESIDENZIALE
MO/8		61.000 (95)		- ZONA C ESPANSIONE
MO/11		35.070 (96)		- ZONA F SERVIZI GENERALI
MO/13	83.065 (97)			- SERVIZI STRADE VERDE PUBBLICO
MO/15		35.100 (95)		- PARTE ZONA E RESIDENZIALE - PARTE ZONA F SERVIZI GENERALI
MO/16	35.000 (92)			- PARTE ZONA D RESIDENZIALE - PARTE ZONA M VERDE PUBBLICO - PARTE ZONA N VINCOLO ASSOLUTO

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
2 MO/18	65.000 (95)			- PARTE ZONA D RESIDENZIALE - PARTE ZONA M VERDE PUBBLICO - PARTE ZONA N VINCOLO ASSOLUTO
2 MO/21	136.000 acquisto(96)			- PARTE ZONA E - D STANDARDS - STRADE - RISPETTO
2 MO/23	37.000 (92)			- STANDARDS - RISPETTO
2 MO/25	86.100 (98)	55.000 (95)		- PARTE ZONA C RESIDENZIALE - PARTE ZONA D RESIDENZIALE - PARTE STRADE DI P.R.G.

D.I.P. - DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: MUGGIO'

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
MU/4	30.000 (93)			- GIA' PIANO DI ZONA COMUNALE
MU/5	35.000 (93)			- GIA' PIANO DI ZONA COMUNALE
2MU/6	60.000 (95)			- ZONA DI INTERESSE PUBBLICO
2MU/9	75.000 (95)			- ESPANSIONE B - PICCOLA PARTE PARCHEGGI

D.I.P. - DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: NOVA MILANESE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
NO/3	134.000 (95)			- ZONA F1 PUBBLICA GIA' NO/3
2 NO 5	43.100 (95)			- PARTE ZONA C ESPANSIONE - PARTE F2 AREE IMPIANTI INTERESSE GENERALE
2 NO 6	29.000 (94)			- ZONA F1 PUBBLICA
2 NO 7		73.000 (95)		- PARTE ZONA C ESPANSIONE - PARTE SERVIZI E STRADE

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: PIOLTELLO

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
PI/1		42.000 (93)		- GIA' PIANO DI ZONA COMUNALE
PI/4		45.000 (95)		
2PI/7	30.000 (94)	55.000 (97)		- ZONA C3
2PI/10	49.300 (94)			- ZONA A SERVIZI ATTREZZATURE COLLETTIVE

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: SEGRATE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
SR/4bis		32.700 6/94		- ZONA PER A.P. IN PARTE, VERDE PRIVATO VINCOLO AMBIENTALE IN PARTE E ZONA EDILIZIA B IN PARTE
SR/5ter		51.633 6/94		- ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C ED IN PARTE ZONA VINCOLATA A RISPETTO STRADALE E STRADA
SR/6bis	22.210 7/93	53.060 6/98		- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
2 SR 8	31.150 4/93			- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN PARTE, STANDARDS E AP IN PARTE, SEDE STRADALE IN PARTE

D.I.P. - DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI SESTO S. GIOVANNI

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
2884	acquisto 3/97	79.089		- AREA DESTINATA A PIANO DI ZONA

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE

C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO

INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



COMUNE DI: VILLASANTA

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
2 VL 12	43.550 6/95			ZONA DESTINATA AD URBANIZZAZIONI SECONDARIE IN PARTE, STRADE PARCHEGGIO PUBBLICO IN PARTE ED IN MINIMA PARTE (700 mq) ZONA ESPANSIONE CON If=1mc/mq

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: VIMERCATE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
VM/15	122.560 2/94			- ZONA A VERDE PUBBLICO IN PARTE E ZONA COMPLETAMENTE VECCHIO CENTRO If = 3 mc/mq
2 VM 22		34.600 3/94		- ZONA DESTINATA AD EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE If 1 mc/mq
VM/23		76.569 6/94		- ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA If = 1 mc/mq + ZONA RISERVATA A SERVIZI SOVRACOMUNALI + ZONA A DI VECCHIO CENTRO
VM/26		30.563 11/94		- ZONA DESTINATA AD EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE CON INDICE TERRITORIALE 1,5 mc/mq
2 VM 30	30.210			- ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE If = 1 mc/mq

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

COMUNE DI: VIMODRONE

LOTTO	D.I.P. L./MQ. (emessa il)	STIMA C.P.E. L/MQ. (emessa il)	ATTO DI ACQUISTO STIPULATO (in data)	DESTINAZIONE URBANISTICA AREE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
2 VI 7	50.000 7/93	57.000 5/96		- ZONA D3 IN PARTE, ZONA C2 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN PARTE, ZONA INEDIFICABILE PER RISPETTO STRADALE IN PARTE E ZONA B2 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

D.I.P. = DECRETO DI INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE  
 C.P.E. = COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MILANO  
 INDENNITA' INDICATA AI SENSI DEL COMMA II DELL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92



# AREE EDIFICABILI: STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE

Pratica 18069/542/99

Immobili siti in Comune di \_\_\_\_\_  
Superficie lorda d'intervento (S=1mq.)  
Requisiti ubicazionali ed edilizi:

Data riferimento stima 3/99

A	Centrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B1	Semicentrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B2	Semiperiferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C1	Periferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C2	Espansione	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq

- Determinazione dell'indice volumetrico virtuale (Vt)

$$Vt = \frac{100 \times (1 - P1) \times Vf}{100 + (Sp \times Vf)} \quad \text{dove:}$$

P1 Riduzione della superficie edificabile per aree di sedimi viari - ex art. 3 D.M. 2.4.68 - da aggiungere alla dotazione minima di standards (applicabile solo nelle zone C1 e C2 per valori tra  $0,00 < P1 < 0,14$ )  
P1 =

Sp riduzione della superficie edificabile per spazi da riservare a standards (da assumere con riferimento alla dotazione media desunta dagli strumenti urbanistici in misura non inferiore al limite inderogabile di legge)  
Sp = 26,5 mq/ab.

$$Vt = 2,37 \quad \text{mc/mq} \quad \text{Indice Fondiario}$$

- Volumetria edificabile (Ve)

$$Ve = S \times Vt = 2,37 \quad \text{mc}$$

- Superficie lorda vendibile di pavimento (S.l.v.p.)

$$S.l.v.p. = \frac{Ve \times I1 \times I2}{3} \quad \text{dove:}$$

I1 Riduzione S.l.v.p. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori tra  $0,86 < I1 < 1,00$ )  
I1 = 0,9

I2 Maggiorazione S.l.v.p. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra  $1,10 < I2 < 1,25$ )  
I2 = 1,1

$$S.l.v.p. = 0,78 \quad \text{mq}$$

## Ricavi e costi

- Ricavi di mercato

$RI = S.l.v.p. \times P$  dove:

Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse  $P = 2.300.000 \text{ L/mq}$

$$RI = 1.794.000 \text{ L/mq}$$

- Costi di edificazione e valore dell'area ( $V_a$ ):

$$V_a = \frac{RI \times (1 - U) - (K_c + K_u)}{0,105 + (1+r)^n}$$

$U$  Utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra  $0,00 < U < 0,30$ )  $U = 0,15$

$K_c$  Costo medio di costruzione per gli edifici di definita destinazione funzionale (assunto uguale al valore unitario  $\times$  S.l.v.p.)  $K_c = 1.200.000 \times S.l.v.p. = 888.000 \text{ L/mq}$

$K_u$  Costo di urbanizzazione comprensivo di oneri ex lege 10/77 (assunto uguale al valore unitario  $\times$   $V_e$ )  
 $K_u = 70.000 \times V_e = 165.900 \text{ L/mq}$

$0,105$  Spese di acquisto dell'area uguale al 10,5 di  $V_a$

$r$  Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine  $r = 0,11$

$n$  Numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari

### VALORE AREA IN FUNZIONE DEGLI ANNI ATTESI DI TRASFORMAZIONE

Anni di trasformazione (n)	Divisore	Valore area al lordo aree di cessione ( $V_a$ )	Arrotondamento (L/Mq.)
1,5	1,274		
3	1,473		
5	1,79		
7	2,181		
10	2,944		

Valore con 0 anni di trasformazione = L. 471.000

5 bis =  $471.000 \times 2 = 235.500$

60% = L. 141.300

# AREE EDIFICABILI: STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE

Pratica 18069/542/99

Data riferimento stima 3/99

Immobili siti in Comune di  
Superficie lorda d'intervento (S=1mq.)  
Requisiti ubicazionali ed edilizi:

A	Centrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B1	Semicentrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B2	Semiperiferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C1	Periferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C2	Espansione	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq

- Determinazione dell'indice volumetrico virtuale (Vt)

$$Vt = \frac{100 \times (1 - P1) \times Vf}{100 + (Sp \times Vf)} \quad \text{dove:}$$

P1 Riduzione della superficie edificabile per aree di sedimi viari - ex art. 3 D.M. 2.4.68 - da aggiungere alla dotazione minima di standards (applicabile solo nelle zone C1 e C2 per valori tra  $0,00 < P1 < 0,14$ )  
P1 =

Sp riduzione della superficie edificabile per spazi da riservare a standards (da assumere con riferimento alla dotazione media desunta dagli strumenti urbanistici in misura non inferiore al limite inderogabile di legge)  
Sp = 26,5 mq/ab.

$$Vt = 1,03 \quad \text{mc/mq}$$

- Volumetria edificabile (Ve)

$$Ve = S \times Vt = 1,03 \quad \text{mc}$$

- Superficie lorda vendibile di pavimento (S.l.v.p.)

$$S.l.v.p. = \frac{Ve \times I1 \times I2}{3} \quad \text{dove:}$$

I1 Riduzione S.l.v.p. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori tra  $0,86 < I1 < 1,00$ )  
I1 = 0,9

I2 Maggiorazione S.l.v.p. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra  $1,10 < I2 < 1,25$ )  
I2 = 1,1

$$S.l.v.p. = 0,34 \quad \text{mq}$$

## Ricavi e costi

- Ricavi di mercato

$$RI = S.l.v.p. \times P \quad \text{dove:}$$

Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse  $P = 2.300.000 \text{ L./mq}$

$$RI = 782.000 \text{ L./mq}$$

- Costi di edificazione e valore dell'area ( $V_a$ ):

$$V_a = \frac{RI \times (1 - U) - (K_c + K_u)}{n \times (0,105 + (1+r))}$$

$U$  Utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra  $0,00 < U < 0,30$ )  $U = 0,15$

$K_c$  Costo medio di costruzione per gli edifici di definita destinazione funzionale (assunto uguale al valore unitario  $\times$  S.l.v.p.)  $K_c = 1.200.000 \times S.l.v.p. = 408.000 \text{ L./mq}$

$K_u$  Costo di urbanizzazione comprensivo di oneri ex lege 10/77 (assunto uguale al valore unitario  $\times$   $V_e$ )  
 $K_u = 70.000 \times V_e = 72.100 \text{ L./mq}$

$0,105$  Spese di acquisto dell'area uguale al 10,5 di  $V_a$

$r$  Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine  $r = 0,11$

$n$  Numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari

### VALORE AREA IN FUNZIONE DEGLI ANNI ATTESI DI TRASFORMAZIONE

Anni di trasformazione (n)	Divisore	Valore area al lordo aree di cessione ( $V_a$ )	Arrotondamento (L/Mq.)
1,5	1,274		144.900
3	1,473		125.300
5	1,79	103.128	103.000
7	2,181		84.600
10	2,944		62.700
0 anni		184.600	184.600

## AREE EDIFICABILI: STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE

### Pratica

Immobili siti in Comune di \_\_\_\_\_ Data riferimento stima \_\_\_\_\_  
Superficie lorda d'intervento (S=1mq.)  
Requisiti ubicazionali ed edilizi:

A	Centrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B1	Semicentrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B2	Semiperiferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C1	Periferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C2	Espansione	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq

- Determinazione dell'indice volumetrico virtuale (Vt)

$$Vt = \frac{100 \times (1 - P1) \times Vf}{100 + (Sp \times Vf)} \quad \text{dove:}$$

P1 Riduzione della superficie edificabile per aree di sedimi viari - ex art. 3 D.M. 2.4.68 - da aggiungere alla dotazione minima di standards (applicabile solo nelle zone C1 e C2 per valori tra  $0,00 < P1 < 0,14$ )  
P1 =

Sp riduzione della superficie edificabile per spazi da riservare a standards (da assumere con riferimento alla dotazione media desunta dagli strumenti urbanistici in misura non inferiore al limite inderogabile di legge) Sp = 26,5 mq/ab.

$$Vt = 1,95 \quad \text{mc/mq} \quad \text{Indice Territoriale}$$

- Volumetria edificabile (Ve)

$$Ve = S \times Vt = 1,95 \quad \text{mc}$$

- Superficie lorda vendibile di pavimento (S.l.v.p.)

$$S.l.v.p. = \frac{Ve \times I1 \times I2}{3} \quad \text{dove:}$$

I1 Riduzione S.l.v.p. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori tra  $0,86 < I1 < 1,00$ ) I1 = 0,9

I2 Maggiorazione S.l.v.p. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra  $1,10 < I2 < 1,25$ ) I2 = 1,1

$$S.l.v.p. = 0,64 \quad \text{mq}$$

### Ricavi e costi

- Ricavi di mercato



$RI = S.l.v.p. \times P$  dove:

Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse  $P = 2.100.000$  L./mq

$RI = 1.344.000$  L./mq

- Costi di edificazione e valore dell'area (Va):

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

U Utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra  $0,00 < U < 0,30$ )  $U = 0,15$

Kc Costo medio di costruzione per gli edifici di definita destinazione funzionale (assunto uguale al valore unitario x S.l.v.p.)  $Kc = 1.200.000 \times S.l.v.p. = 768.000$  L./mq

Ku Costo di urbanizzazione comprensivo di oneri ex lege 10/77 (assunto uguale al valore unitario x Ve)  
 $Ku = 80.000 \times Ve = 156.000$  L./mq

0,105 Spese di acquisto dell'area uguale al 10,5 di Va

r Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine  $r = 0,11$

n Numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari

### VALORE AREA IN FUNZIONE DEGLI ANNI ATTESI DI TRASFORMAZIONE

Anni di trasformazione (n)	Divisore	Valore area al lordo aree di cessione (Va)	Arrotondamento (L/Mq.)
0			218.000
1,5	1,274		171.400
3	1,473		148.300
5	1,79		122.000
7	2,181		100.100
10	2,944		74.200

## AREE EDIFICABILI: STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE

### Pratica

Immobili siti in Comune di \_\_\_\_\_ Data riferimento stima \_\_\_\_\_  
Superficie lorda d'intervento (S=1mq.)  
Requisiti ubicazionali ed edilizi:

A	Centrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B1	Semicentrale	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
B2	Semiperiferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C1	Periferica	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq
C2	Espansione	Indice fondiario medio	Vf=	mc/mq

- Determinazione dell'indice volumetrico virtuale (Vt)

$$Vt = \frac{100 \times (1 - P1) \times Vf}{100 + (Sp \times Vf)} \quad \text{dove:}$$

P1 Riduzione della superficie edificabile per aree di sedimi viari - ex art. 3 D.M. 2.4.68 - da aggiungere alla dotazione minima di standards (applicabile solo nelle zone C1 e C2 per valori tra  $0,00 < P1 < 0,14$ )  
P1 =

Sp riduzione della superficie edificabile per spazi da riservare a standards (da assumere con riferimento alla dotazione media desunta dagli strumenti urbanistici in misura non inferiore al limite inderogabile di legge)  
Sp = 26,5 mq/ab.

$$Vt = 4,00 \quad \text{mc/mq} \quad \text{Indice Fondiario}$$

- Volumetria edificabile (Ve)

$$Ve = S \times Vt = 4,00 \quad \text{mc}$$

- Superficie lorda vendibile di pavimento (S.l.v.p.)

$$S.l.v.p. = \frac{Ve \times I1 \times I2}{3} \quad \text{dove:}$$

I1 Riduzione S.l.v.p. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona con valori tra  $0,86 < I1 < 1,00$ )  
I1 = 0,9

I2 Maggiorazione S.l.v.p. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra  $1,10 < I2 < 1,25$ )  
I2 = 1,1

$$S.l.v.p. = 1,32 \quad \text{mq}$$

### Ricavi e costi

- Ricavi di mercato

$$RI = S.l.v.p. \times P \quad \text{dove:}$$

Prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse  $P = 2.100.000 \text{ L./mq}$

$$RI = 2.772.000 \text{ L./mq}$$

- Costi di edificazione e valore dell'area (Va):

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

U Utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra  $0,00 < U < 0,30$ )  $U = 0,15$

Kc Costo medio di costruzione per gli edifici di definita destinazione funzionale (assunto uguale al valore unitario x S.l.v.p.)  $Kc = 1.200.000 \times S.l.v.p. = 1.584.000 \text{ L./mq}$

Ku Costo di urbanizzazione comprensivo di oneri ex lege 10/77 (assunto uguale al valore unitario x Ve)  
 $Ku = 80.000 \times Ve = 320.000 \text{ L./mq}$

0,105 Spese di acquisto dell'area uguale al 10,5 di Va

r Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine  $r = 0,11$

n Numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari

**VALORE AREA IN FUNZIONE DEGLI ANNI ATTESI DI TRASFORMAZIONE**

Anni di trasformazione (n)	Divisore	Valore area al lordo aree di cessione (Va)	Arrotondamento (L/Mq.)
0			452.200
1,5	1,274		355.000
3	1,473		307.000
5	1,79		252.600
7	2,181		207.300
10	2,944		153.600

# C.I.M.E.P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE  
20124 MILANO - Via Pirelli, 30

N. 99 reg. Delibere

Allegato 4 alla deliberaz. di C.C.

N. 2855 di prot.. del 6/4/2000

n. 68 del .....

Il Presidente Il Segretario Gen.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

Oggetto: Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 31, commi da 45 a 50, della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema - tipo dell'atto di trasformazione.

L'anno duemila addì cinque del mese di aprile alle ore 18,00 in Milano Corso Venezia n. 47, sotto la Presidenza del Signor Franco Cazzaniga - Presidente del Consorzio Intercomunale Milanese per L'Edilizia Popolare

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e di Statuto vennero oggi convocati in seduta i componenti dell'assemblea degli Enti consorziati:

Risultano presenti i signori:

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
1	PROVINCIA DI MILANO	100,0	VALTORTA GIUSEPPE	X	
2	AGRATE BRIANZA	5,5	PORTA LUIGI	X	
3	ARCORE	7,0			X
4	ARESE	8,5	PERFERI GINO	X	
5	ASSAGO	3,0			X
6	BAREGGIO	6,5			X
7	BOLLATE	19,0	CHIARIELLO FRANCESCO	X	
8	BRESSO	13,5			X
9	BRUGHERIO	13,5			X
10	BUCCINASCO	9,0			X

	ENTI	MILL.	NOMINATIVO	PRES	ASS
37	LIMBIATE	14,5	FORTUNATI MARIO	X	
38	LISSONE	14,5			X
39	LOCATE TRIULZI	3,5			X
40	MEDIGLIA	3,5			X
41	MELEGNANO	7,5	GOGLIO SERGIO	X	
42	MILANO	200,0	BRANDIRALI ALDO	X	
43	MONZA	54,0	TATEO NICOLA	X	
44	MUGGIO'	9,0			X
45	NOVA MILANESE	9,0	PESSI ENRICO	X	
46	NOVATE MILANESE	9,0	ZUCHELLI LUIGI	X	
47	NOVIGLIO	1,0	PIAZZA EMANUELE	X	
48	OPERA	6,0	RAMAZZOTTI ALESSADRO	X	
49	ORNAGO	1,5			X
50	PADERNO DUGNANO	20,0	DI LORENZO ELPIDIO	X	
51	PAULLO	4,5	GATTI MASSIMO	X	
52	PERO	5,0	CANTON ALBERTINO	X	
53	PESCHIERA BORROMEO	8,5			X
54	PESSANO CON BORNAGO	3,0	SQUAIELLA ENZO	X	
55	PIEVE EMANUELE	7,0	VAMPA RAFFAELE	X	
56	PIOLTELLO	15,5			X
57	POGLIANO MILANESE	3,5	CHIESA FRANCESCO	X	
58	PREGNANA MILANESE	2,5			X
59	RHO	23,0			X
60	ROZZANO	17,0			X
61	SAN DONATO MILANESE	14,0	MENICHETTI MARCO	X	
62	SAN GIULIANO MILANESE	15,0			X

Punto n. 5 o.d.g. Assemblea Consortile del 05.04.2000

**OGGETTO:** Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'articolo 31, commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema - tipo dell'atto di trasformazione.

Il Presidente relaziona brevemente come in appresso.

Ci eravamo impegnati a fare determinate verifiche in ordine alla possibilità di ridurre l'arco temporale di validità delle convenzioni previsto in 30 anni per effetto del punto a) comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448/98.

Abbiamo richiesto un parere al Capo di Gabinetto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2.3.2000 senza ottenere, ad oggi, risposta.

Abbiamo anche inoltrato una richiesta di parere all'A.N.C.I., senza alcun esito.

Nel frattempo abbiamo fatto richiesta di parere anche ad uno dei nostri legali, che segue questa materia, e precisamente l'Avv. Pucci, il quale ha confermato che la posizione che noi abbiamo assunto e cioè quella della durata trentennale è una posizione corretta, dalla quale non si può derogare.

Avevamo cercato di dare una interpretazione meno rigida nell'ultima assemblea, ma l'approfondimento effettuato ci fa dire che il termine è quello fissato dalla legge e cioè 30 anni da cui andrà detratto l'arco temporale già "coperto" dalla vecchia convenzione.

E' chiaro che se un Comune dovesse stare al di sotto dei 30 anni sarebbe fuori norma, a meno che non intervenga una modifica legislativa per la quale potremmo preparare una documentazione per cercare di sensibilizzare al riguardo i Ministeri interessati.

Si apre la discussione.

Gatti - rappresentante del Comune di Gaggiano: Dopo aver richiamato le passate modalità procedurali relative alle convenzioni, per un certo periodo stipulate con ritardo, propone che sia modificato il punto n. 1, lett. c) del dispositivo nel senso di renderlo più aderente al dettato normativo e, di conseguenza, il punto c) della parte motiva.

Viene, quindi, redatto il seguente testo di emendamento sostitutivo:

"c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98".

Non avendo alcuno obiettato al riguardo, e quindi con il consenso unanime, il Presidente sottopone quindi ad approvazione la seguente proposta di deliberazione come sopra emendata.

#### L'ASSEMBLEA CONSORTILE

Premesso:

- che con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 260 in data 28.4.1971 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;

applicazione dei contenuti legislativi, tesa anche a garantire la conformità dei rogiti alla normativa vigente. Tali criteri riguardano principalmente:

- a) il compito di ogni singola Amministrazione Consorziata di operare autonomamente la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, avendo il C.I.M.E.P. assolto completamente alla propria funzione con il trasferimento delle aree acquisite e con la regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere" recepiti nell'apposita partita contabile consortile, escludendo pertanto l'intervento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti;
  - b) il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, nel senso di ritenere il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
  - c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98;
- visto il vigente Statuto Consortile;
  - vista la legge 8.6.1990 n. 142;
  - visto il vigente documento di applicazione dell'art. 35 della legge 865/71;
  - considerato che il presente provvedimento non comporta spese;
  - dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'articolo 53 della legge 142/1990 come più sotto riportato;

#### d e l i b e r a

1) di approvare, per le finalità di cui all'oggetto, i seguenti criteri guida:

- a) ad avvenuto trasferimento delle aree acquisite e ad avvenuta regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere," recepiti nell'apposita partita contabile consortile, così come previsto dal regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile, ogni singola Amministrazione Consorziata procederà alla trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, senza il coinvolgimento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti avendo il medesimo già assolto alla propria funzione istituzionale;
- b) stabilire che il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
- c) di attenersi per quanto riguarda la durata della convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, lett. a) della legge n. 448/98;

ALLEGATO" A "ALLA DELIBERA  
n. 99 del 5-11-2000

IL PRESIDENTE  
F. lo F. CAZZANIGA

IL SEGRETARIO GENERALE  
F. lo F. GUARNIERI

**CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI ..... IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DI CUI AI COMMUNI 45, 46 E 47 DELL' ART. 31 LEGGE 23.12.98 N. 448, FRA IL COMUNE DI ..... E I SIGG. ....**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno  
il giorno  
nel mese di  
avanti a me  
Notaio in  
sono presenti i Signori

1. nato a il il quale interviene nella sua qualità di del Comune di , c.f. , in forza dell'art. 51 bis della legge 8.6.1990 n. 142 e successive modifiche ed integrazioni nonché sulla base della disposizione sindacale n. prot. del , allegata in copia al presente atto con lettera ;

2. nato a il residente a , via c.f. in qualità di proprietario dell'alloggio sito in via realizzato nell'ambito del comparto di E.E.P. denominato lotto ;

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

1. che il lotto denominato in territorio del Comune di *faceva o fa parte* del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, è stato approvato con n. in data ;
2. la legge 23.12.1998 n. 448 all' art. 31 comma 45 stabilisce che 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'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/71.
3. che con atto Notaio Dr. .... n. rep. .... in data ..... il C.I.M.E.P. ha concesso il diritto di superficie dell'area indicata in Catasto al fg. .... mappale .... alla Cooperativa/Impresa .....regolamentato dalla convenzione ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge 22.10.71 n. 865 fra il Comune di ....., il C.I.M.E.P., e la Cooperativa/Impresa ..... per la realizzazione di interventi di edilizia economica popolare ricompresi nel lotto del Piano di Zona Consortile denominato ..... , sito in via .....



## TRASFERISCE

Al Sig. .... nato a ..... il ..... c.f. n. .... ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45, 46 e 47, della legge 23.12.98 n. 448, il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata in Catasto al fg. ....mapp. ....concessa con atto Notaio, Dr. ....Del ..... n. rep. .... relativamente alla quota di ..... millesimi, così come risulta in diritto del Sig. ...., giusto atto Notaio Dr. .... n. rep. .... del .....

Confini dell'area:

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata così che il Signor ..... / i Signori acquistino la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della L.28.2.1985 n. 47 , Il Comune di.....ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Al riguardo il rappresentante del Comune di ..... dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

**La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:**

### ART. 1

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, è pari a L. .... (lire ..... ) così determinato in conformità a quanto deliberato dall'organo competente di ..... con atto n. .... Del .....

Pertanto il Sig. .... ha versato a favore del Comune di ..... la somma di L. ...., che il Comune di ..... , nella persona del ..... dichiara di aver ricevuto.

Ovvero

il Sig. .... ha versato a favore del Comune di ..... , la somma di L....., quale prima rata e che il Comune di ..... , nella persona del ..... dichiara di aver ricevuto.

La restante somma pari a L. ...., i signori si obbligano a versarla al Comune di in ..... rate semestrali/annuali di L. .... ciascuna delle quali la prima scadrà al ..... e l'ultima al ..... tali somme saranno maggiorate dell'interesse legale.

## ART. 5

Il trasferimento immobiliare oggetto della presente convenzione è inoltre convenuto ai seguenti patti:

4.1 L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Essa è pervenuta al Comune in forza di seguenti atti:

4.2 Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, fatta avvertenza, peraltro che

[il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto].

4.3 Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4.4 Il Comune di \_\_\_\_\_ rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4.5 Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 cod. civ.:

i Signori \_\_\_\_\_ dichiarano di essere

4.6 Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

[eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

4.7 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

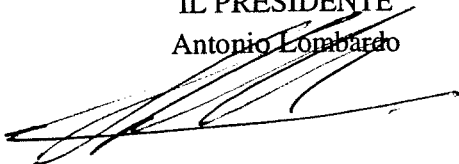
## ART. 6

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari. Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art 3, comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662. Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del Sig. \_\_\_\_\_ che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge non particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del DPR 601/1973 (imposta di registro in misura fissa – esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) e dall'art. 2 del D.L. 599/1996, convertito in L. 5/1977 (esenzione dall'Invim).

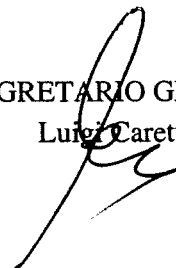
Formula di chiusura dell'atto pubblico da redigersi a cura del notaio rogante,

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Antonio Lombardo



IL SEGRETARIO GENERALE  
Luigi Caretto



---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo certifico che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, con decorrenza dal

Addi,

= 4 AGO. 2003

24 LUG. 2003

Reg. pubbl. n.

1367

IL SEGRETARIO GENERALE  
Luigi Caretto



---

ESECUTIVITÀ

Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 -3° comma - del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

Addi, = 4 AGO. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE  
Luigi Caretto

