



Comune di Arese

Città Metropolitana di Milano

5° 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. ____ del 29.11.2022

Area Territorio e Sviluppo - Settore Pianificazione,
S.I.T., Gestione Territorio, SUAP e Patrimonio Immobiliare

Il Sindaco
(Michela Palestra)

Indice generale

Localizzazione comparti ex Lege 167/62.....	3
PREMESSA.....	4
CRITERI DI STIMA.....	9
Contestualizzazione urbanistica.....	11
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.....	112
Indici ISTAT prezzi al consumo– Camera di Commercio.....	115
Estratto quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate.....	117
Estratto tipologie edilizie -Dei.....	119
Stralci normativi.....	125
Tabella dati riepilogativi.....	133

Localizzazione comparti ex Legge 167/62



N. prog.	Comparto	Cooperativa/ Impresa	Indirizzo	Pagina di riferimento
1	ARE 1bis	Edera Uno	L.go Ungaretti 6	13
		Le Groane 81	Via delle Groane 2-10	22
2	ARE 4	Socialarese	Via Valera 13	31
3	ARE 5	Nove Maggio	Via Campo Gallo 62	40
4	ARE 6	Nove Maggio	Via Di Vittorio 13	49
		Groane	Via Di Vittorio 15	58
		Tu Arese	Via Di Vittorio 17	67
5	2ARE 10	Botta	Via Senato 11	76
6	2ARE 8	Nazionale di Senato	Via Varzi 3	85
7	2ARE 7bis	Urbanistica Nuova	Via dei Gelsi 3 a,b,c	94
		La Miura	Via dei Gelsi 3 d,e,f	103

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
 - Via Senato 11 - comparto 2 ARE 10
 - 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 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 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);

⇒ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27.11.2014 si è definito di:

➤ approvare il documento *4° Aggiornamento del Documento di applicazione della Legge 23.12.1998 n. 448 – Rideterminazione del valore delle aree* con cui sono stati rideterminati i valori venali delle aree oggetto di applicazione della facoltà di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà secondo normativa vigente nel tempo;

➤ applicare ai suddetti valori venali delle aree oggetto di applicazione della facoltà di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, in aggiunta all'automatica riduzione del 40%, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 48, della L. 448/1998, una ulteriore riduzione del 50%;

➤ dare atto che ai fini del corrispettivo dovuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 48, della L. 448/1998 ai valori determinati nel *4° Aggiornamento del Documento di applicazione della Legge 23.12.1998 n. 448 – Rideterminazione del valore delle aree*, si applicherà l'aggiornamento ISTAT riferito ai prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, a far data della presente deliberazione;

➤ confermare i termini di convenzione, gli schemi convenzionali e le modalità di pagamento definiti con deliberazioni commissariali n. 5 del 20.12.2011 e 53 del 14.3.2013;

➤ confermare la previsione definita nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22.7.2008 circa la facoltà, per coloro che hanno stipulato convenzioni con le clausole previste prima del 22.7.2008 ai sensi della Legge 448/98, di modificare le condizioni precedentemente stabilite con le nuove e più favorevoli pattuizioni dietro il versamento di un corrispettivo di €. 3.000,00 maggiorato dall'aggiornamento ISTAT riferito ai prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, a far data della deliberazione C.C. n. 46/2008;

⇒ negli ultimi anni sono susseguite una serie di modifiche normative a tale disciplina:

➤ l'art. 22-bis della L. 29.07.2021 n. 108, che ha modificato l'art. 31, comma 48 della L. 448/1998 ri-determinando la metodologia di calcolo del valore della trasformazione dell'area e introducendo l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione;

➤ successivamente superate dall'art. 10-quinquies, comma 1, lettere b) e c) della L. 20.05.2022 n. 51, che ha modificato l'art. 31, comma 48 della L. 448/1998 ri-determinando la

metodologia di calcolo del valore della trasformazione dell'area e abrogando i limiti massimi di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;

➤ in forza di quanto disposto dall'intervenuto art. 37-ter della Legge n. 79 del 29 giugno 2022, alle istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della Legge n. 51/2022 si applicano le procedure di cui all'art. 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter della Legge n. 448/1998, come modificata dalla Legge n. 108/2021;

➤ il vigente comma 47 prevede che entro 90 giorni dalla data di ricezione delle istanze di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà da parte dei soggetti interessati *“relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione”*;

➤ inoltre che il vigente comma 48 determina che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato *“in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. [...] Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione”*;

⇒ 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 8 anni) e della significativa evoluzione del mercato immobiliare;
- ❖ Redigere le stime nel rispetto della disciplina definita dall'articolo 10-quinquies, comma 1, lettere b) e c) della L. 20.05.2022 n. 51, 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 (B.U.R.L.) - 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



1 a

COMPARTO ARE 1 BIS

Scheda valutazione 1a

COMPARTO ARE 1 BIS – Edera Uno

OPERATORE :

Coop. “Edera Uno soc. coop. A.r.l.”



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

FG. 2 mapp. 678,785,786,682

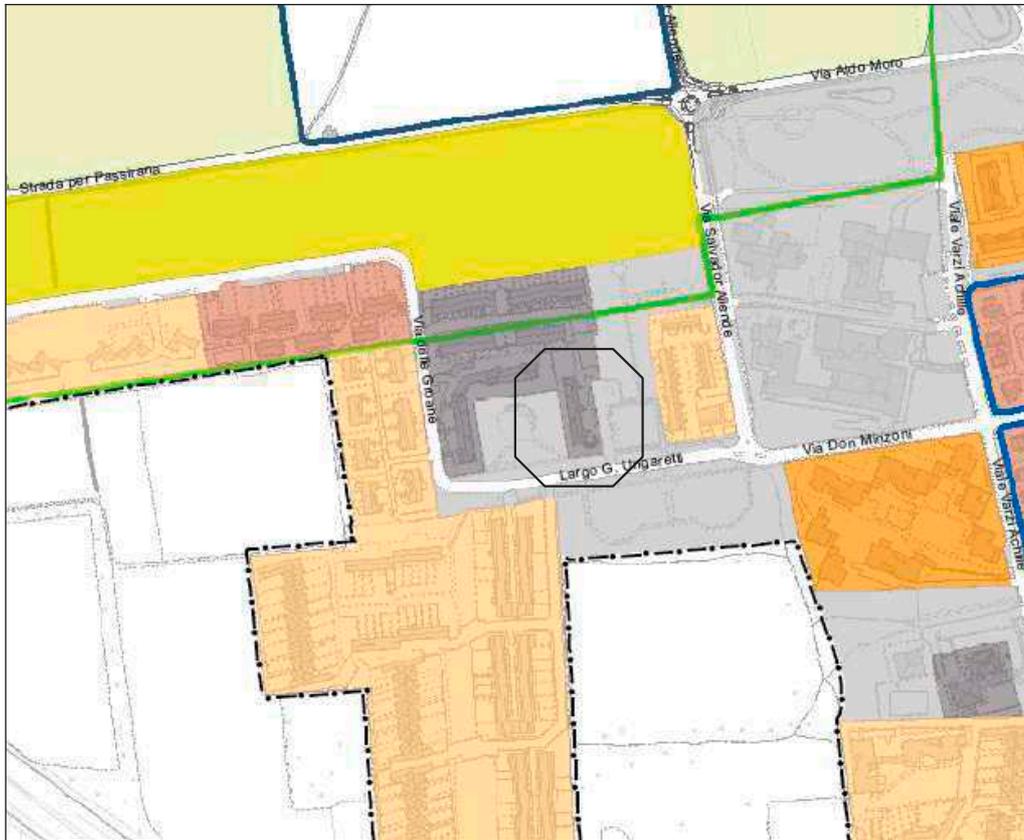


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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

Comparto	Are 1 bis
Operatore	Cooperativa "Edera Uno Soc. Coop a.r.l."
Dati convenzione	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
Data unità abitativa :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 10.000,00 x Euro/mc. 222,47 = 2.224.722,76 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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
	272,98850575		
	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.l.p.v.	0,59		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.730,78		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 951,19	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 118,46		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.557,70	$Ri \times (1-U)$	
	€ 1.069,65	$Kc + Ku$	
	€ 488,05	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \cdot n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 386,54	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 1.345.154,89		valore venale

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

$$\frac{€ 2.224.722,76 + € 1.345.154,89}{2} = € 1.784.938,83$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 :

$$\text{Euro } 1.784.938,83 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 803.222,47$$

Infine, l'importo così come determinato 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

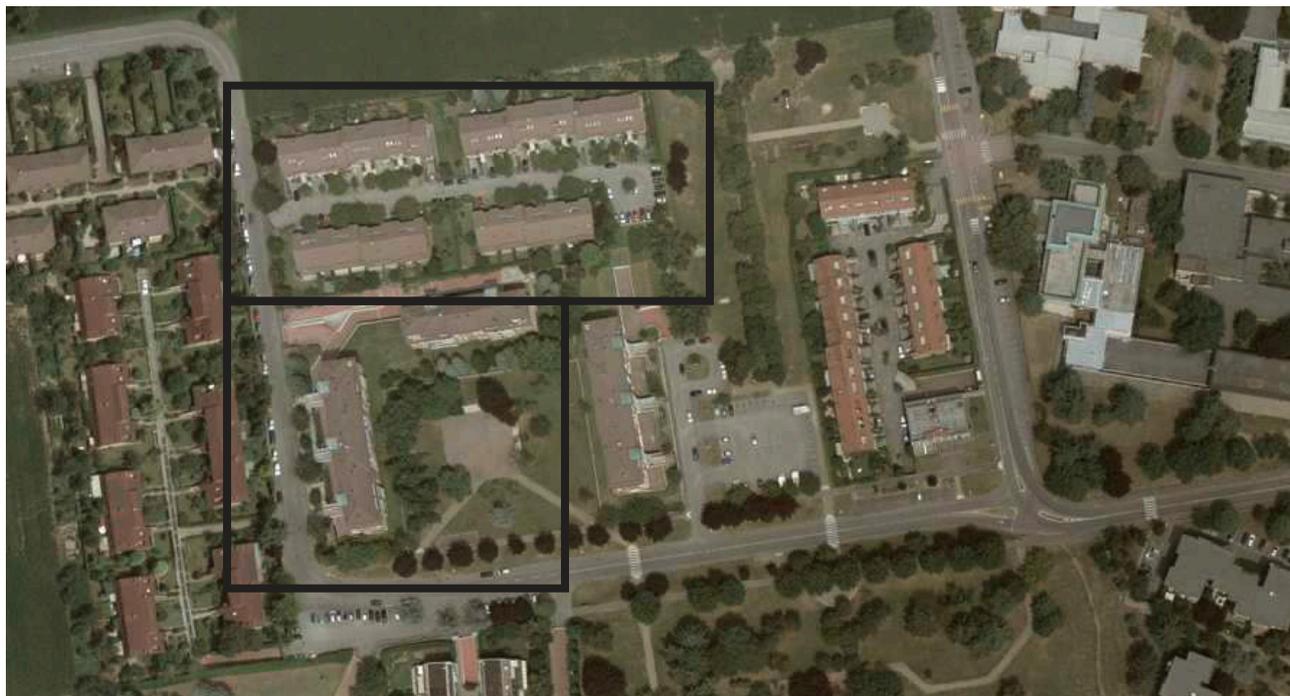
Comparto ARE 1 bis

Scheda valutazione 1b

COMPARTO ARE 1 Bis Le Groane 81

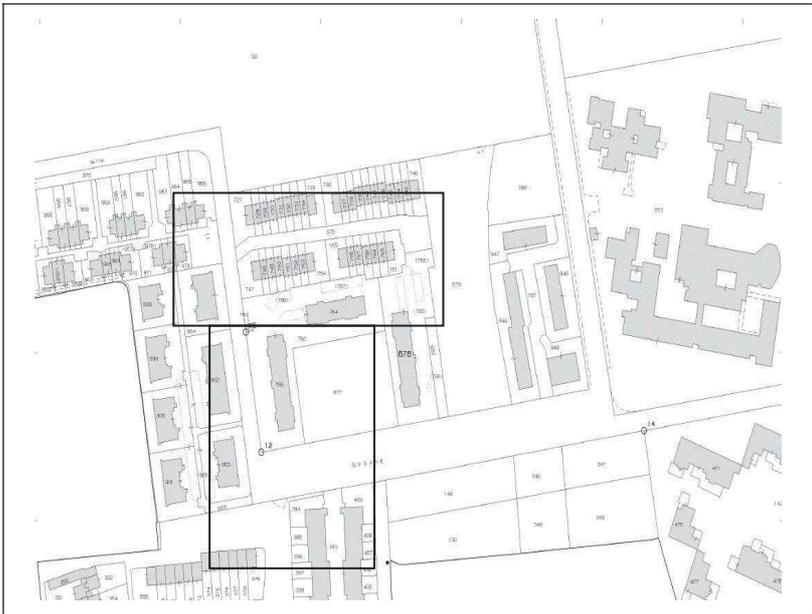
OPERATORE :

Coop. "Le Groane '81 soc. Coop. A.r.l. "



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

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

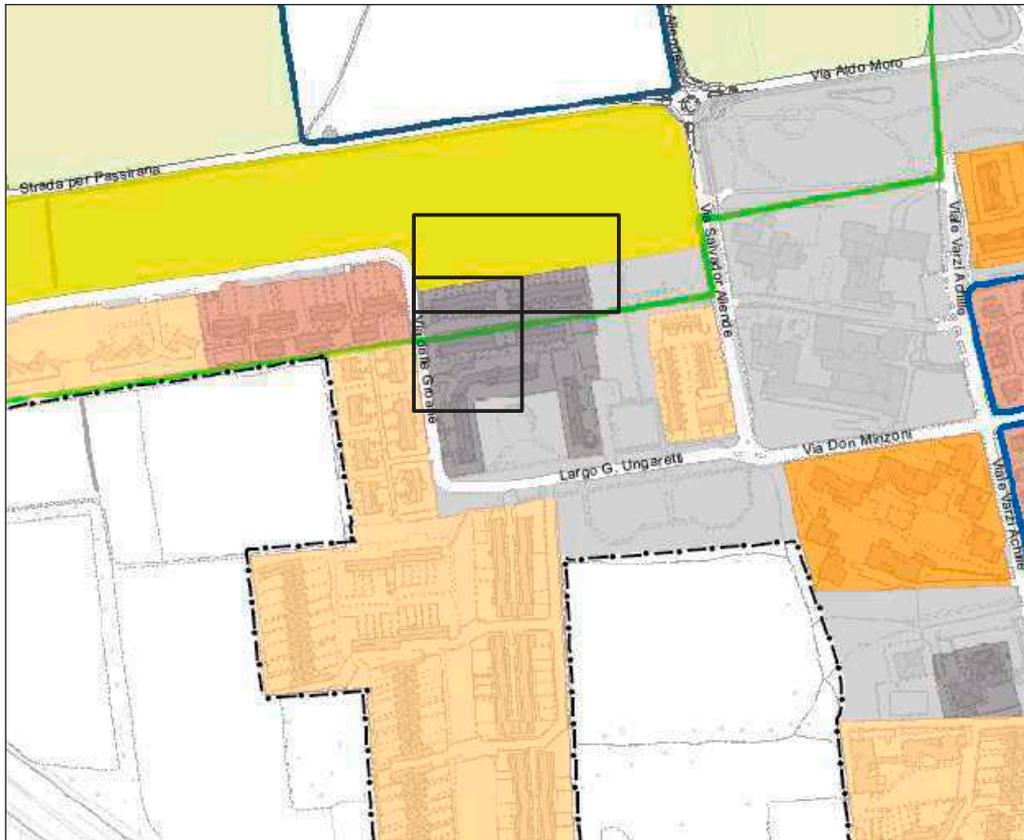


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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
 - 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. 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

Comparto	Are 1 bis
Operatore	Cooperativa "Le Groane '81 Soc. Coop a.r.l."
Dati convenzione	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
Data unità abitativa :	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
Note :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 32.015,00 x Euro/mc. 222,47 = 3.054.544,35 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezzario DEI 2019.

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
	221,51675164		
	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.l.p.v.	0,51		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.500,92		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 824,86	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 102,73		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.350,83	Ri x (1-U)	
	€ 927,59	Kc + Ku	
	€ 423,24	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.	€ 335,20	Ri x (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n	
	€ 4.602.343,38		valore venale

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

$$\frac{\text{€ } 3.054.544,35 + \text{€ } 4.602.343,38}{2} = \text{€ } 3.828.443,86$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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:

$$\text{Euro } 3.828.443,86 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 1.722.799,74=$$

Così suddivisi :

Condominio Via Delle Groane 10: mc. 14.550 = 45,45% = **Euro 782.968,49**
mc. 32.015

Condominio V.delle Groane 2,4,6,8a, 8b: mc. 17.465 = 54,55% = **Euro 939.831,25**
mc. 32.015

Infine, l'importo così come determinato 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

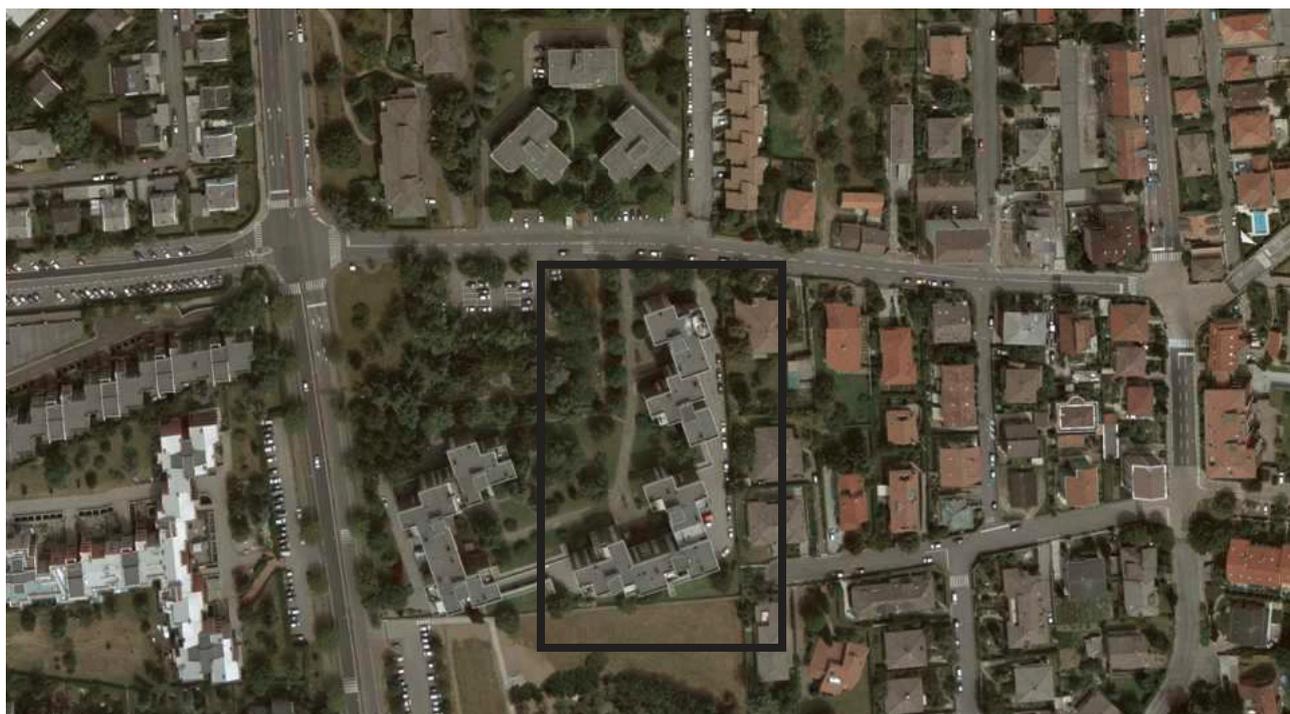
Comparto ARE 4

Scheda valutazione 2a

COMPARTO ARE 4 Socialarese

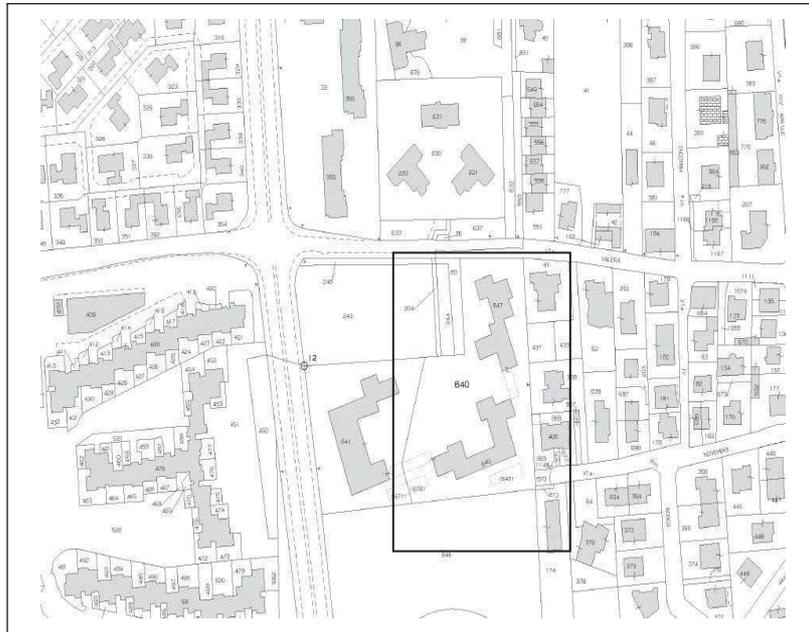
OPERATORE :

Coop. “Socialarese coop. Edilizia A.r.l. “



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

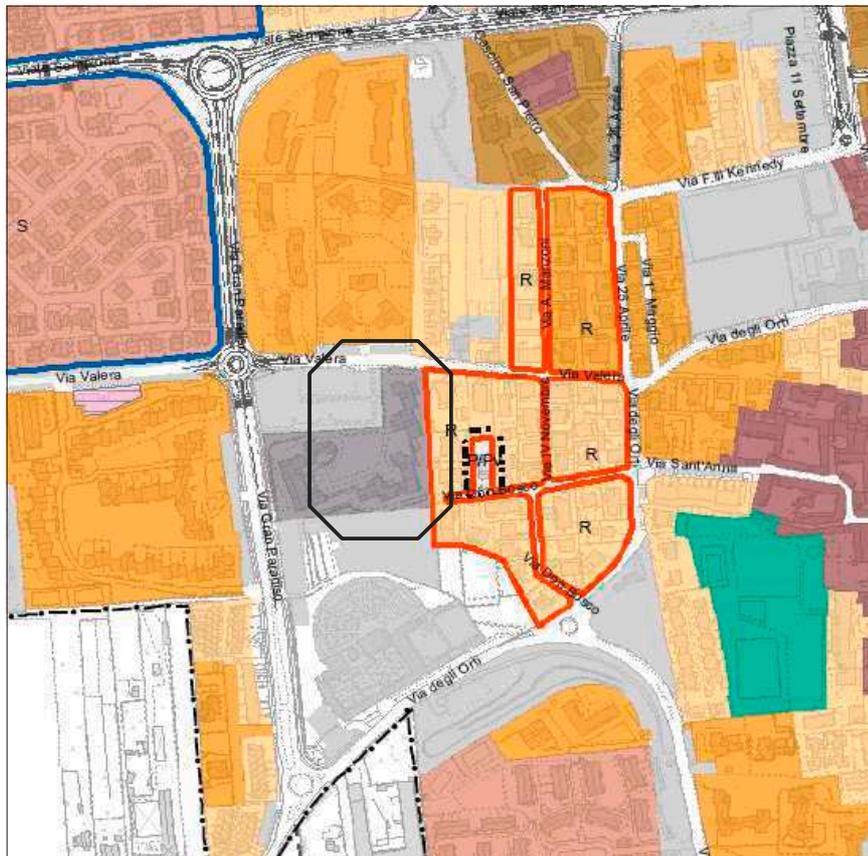
FG 5 mapp. 640,643,645, 647,672



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

Comparto	Are 4
Operatore	Cooperativa "Socialarese coop. edilizia a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	n. 2 edifici per complessivi 68 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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 23.594,00 x Euro/mc. 222,47 = 5.249.010,88 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezzario DEI 2019.

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
	302,48717949		
	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.l.p.v.	0,63		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr nuovi
Ri	€ 1.849,67		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 1.016,52	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 126,60		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.664,70	$Ri \times (1-U)$	
	€ 1.143,12	$Kc + Ku$	
	€ 521,58	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \times n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 413,09	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 3.060.997,26		valore venale

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

$$\frac{\underline{\text{€ } 5.249.010,88} + \underline{\text{€ } 3.060.997,26}}{2} = \text{€ } 4.155.004,07$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 :

$\text{Euro } 4.155.004,07 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 1.869.751,83$

Infine, l'importo così come determinato 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

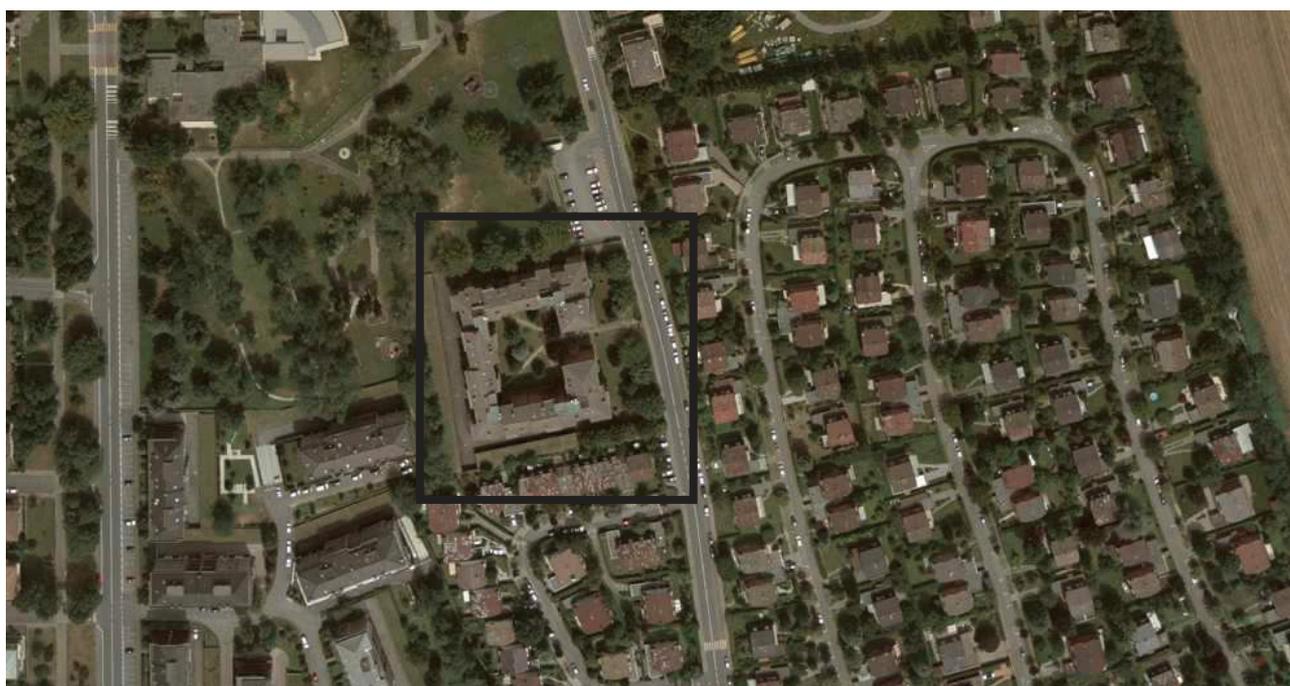
Comparto ARE 5

Scheda valutazione 3

COMPARTO ARE 5 Nove Maggio

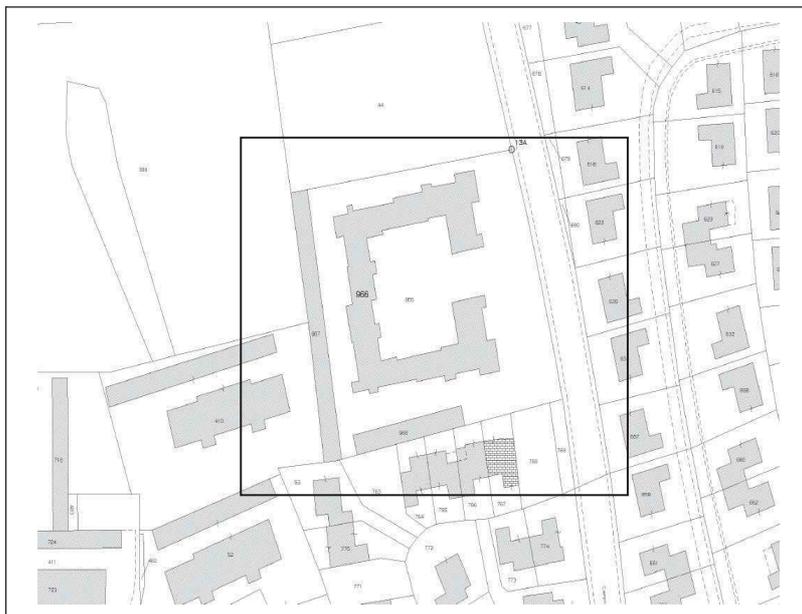
OPERATORE :

Coop. “Nove Maggio coop. Edilizia A.r.l. “



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

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

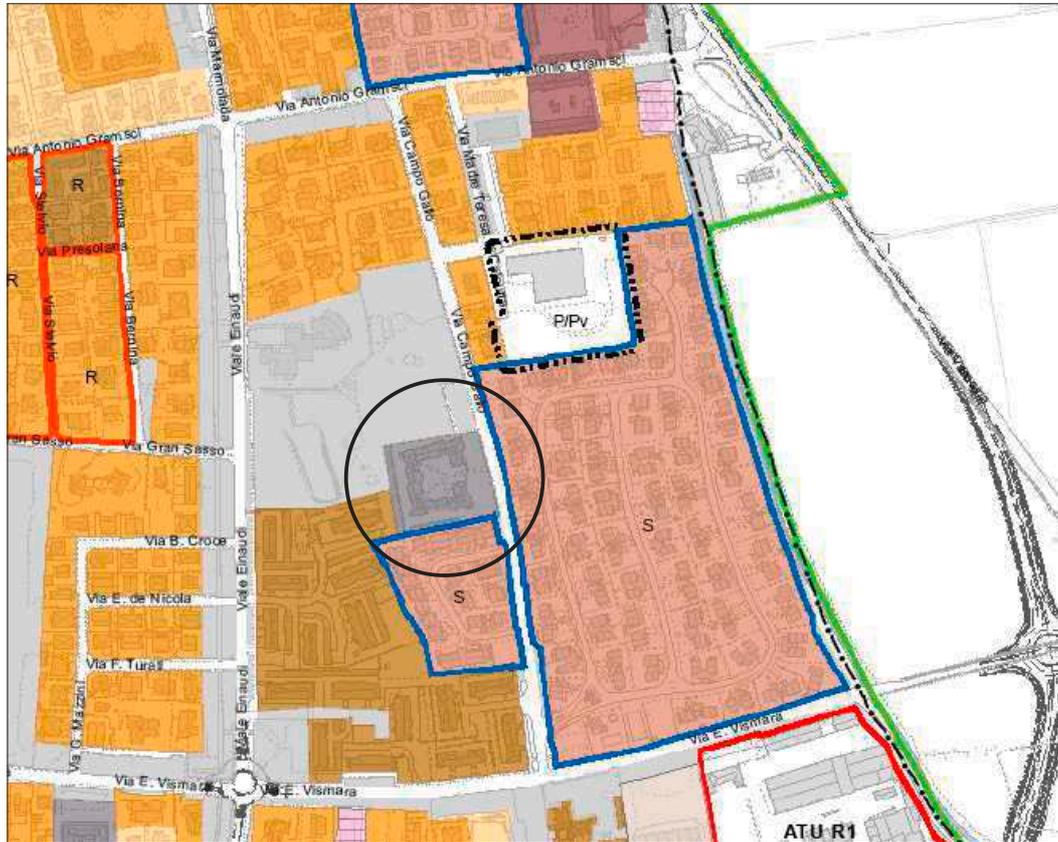


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

TOPONOMASTICA

Via Campo Gallo n. 62

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. 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 Abbiategrasso il 25.07.2001 n. 1135/serie 1V

Scheda n. 3

Comparto	Are 5
Operatore	Cooperativa "Nove Maggio Soc. coop. edilizia a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	n. 1 edificio per complessivi 50 appartamenti e box
Note	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.

Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :

mc. 18.165,00 x Euro/mc. 222,47 = 4.041.208,90 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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
	274,35214626		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.736,47		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 954,31	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 118,85		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.562,82	$Ri \times (1-U)$	
	€ 1.073,17	$Kc + Ku$	
	€ 489,66	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \cdot n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 387,81	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 2.439.319,89		valore venale

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

$$\frac{€ 4.004.500,97 + € 2.439.319,89}{2} = € 3.240.264,39$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 62 è il seguente :

Euro 3.240.264,39 x 75% x 60% = Euro 1.458.118,98

Infine, l'importo così come determinato 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

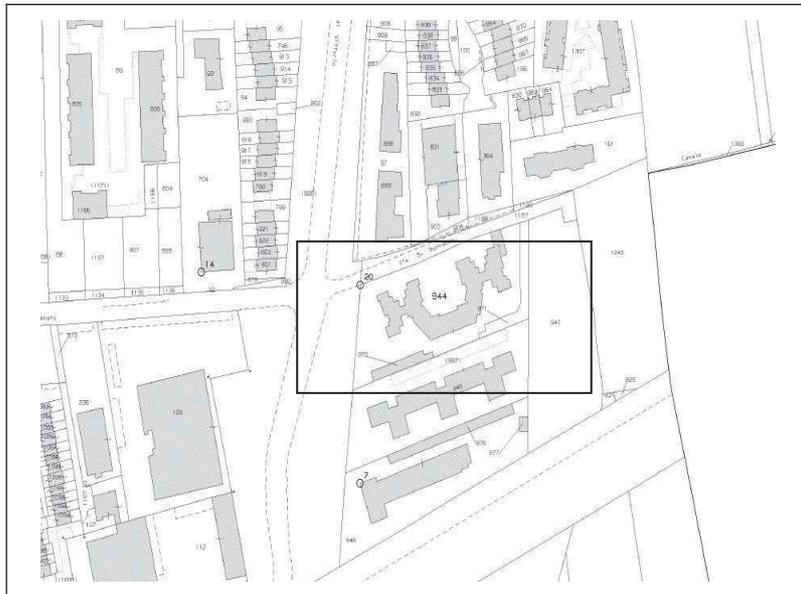
OPERATORE :

Coop. “Nove Maggio coop. Edilizia A.r.l. “



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

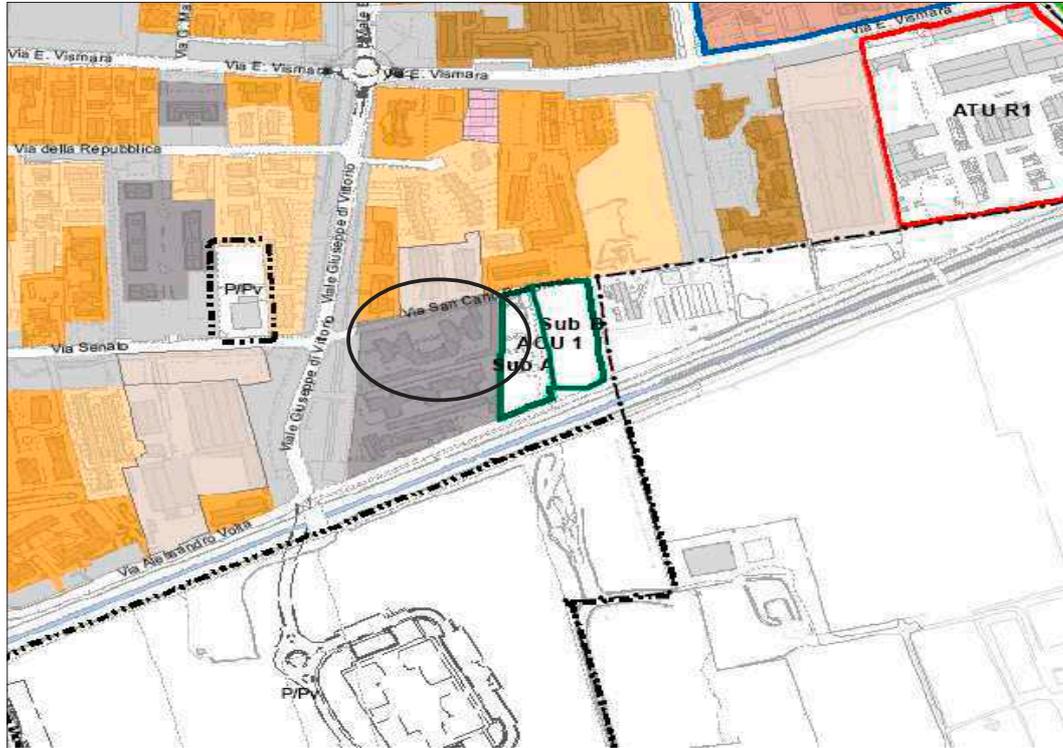
FG 6 mapp. 944, 970, 971



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
 - 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. 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

Comparto	Are 6
Operatore	Cooperativa "Nove Maggio Soc. coop. edilizia a.r.l."
Dati convenzione	Atto del 04.10.1984 n. rep. 7885/911, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Desio il 17.10.84 n. 511 mod. I
Dati unità abitativa :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.

Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :

mc. 18.000,00 x Euro/mc. 222,47 = 4.004.500,97 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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
	318,79194631		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.911,83		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 1.050,68	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 130,85		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.720,64	$Ri \times (1-U)$	
	€ 1.181,54	$Kc + Ku$	
	€ 539,11	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \cdot n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 426,97	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 2.290.276,13		valore venale

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

$$\frac{\text{€ } 4.004.500,97 + \text{€ } 2.290.276,13}{2} = \text{€ } 3.147.388,55$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 3.147.388,55 x 75% x 60% = Euro 1.416.324,85

Infine, l'importo così come determinato 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

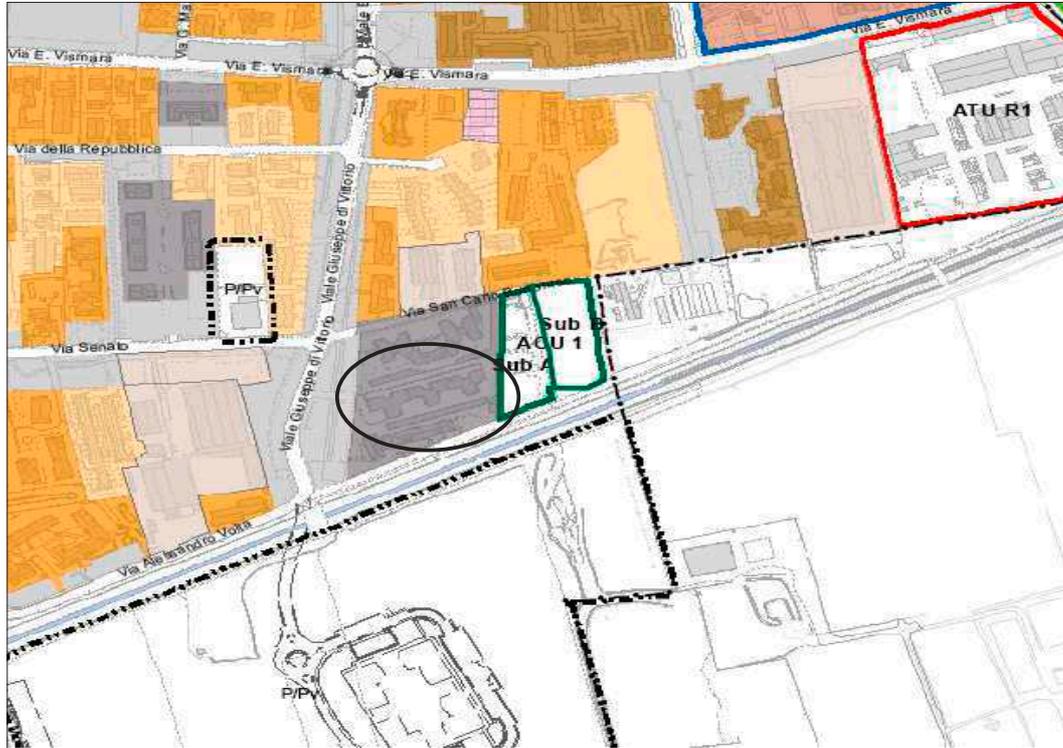


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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
 - 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. 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

Comparto	Are 6
Operatore	Cooperativa "Edificatrice Groane Soc. Coop. a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 14.000,00 x Euro/mc. 222,47 = 3.114.611,87 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del preziario DEI 2019.

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
	302,27272727		
	157,27272727		
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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.848,83		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 1.016,07	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 126,54		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.663,95	Ri x (1-U)	
	€ 1.142,61	Kc + Ku	
	€ 521,34	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.	€ 412,90	Ri x (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n	
	€ 1.816.776,87		valore venale

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

$$\frac{€ 3.114.611,87 + € 1.816.776,87}{2} = € 2.465.694,37$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 2.465.694,37 x 75% x 60% = Euro 1.534.170,66

Infine, l'importo così come determinato 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

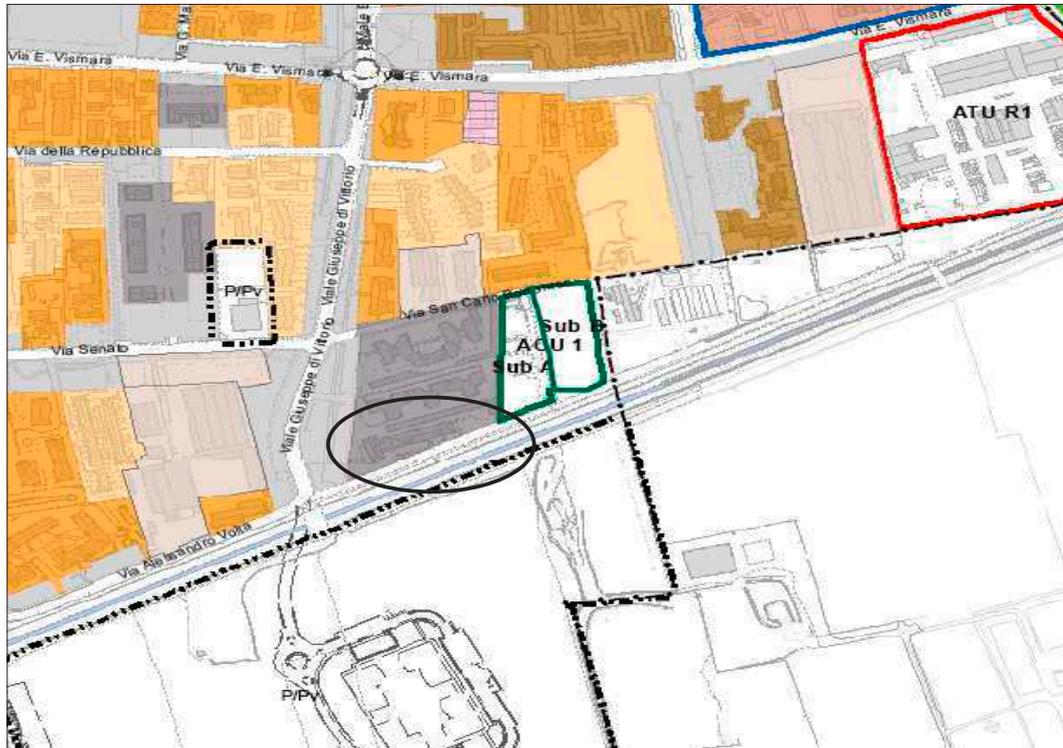


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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
 - 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. 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

Comparto	Are 6
Operatore	Cooperativa "Tu Arese Soc. Coop. a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	n. 1 edificio per complessivi 34 appartamenti e box
Note :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.

Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :

mc. 12.000,00 x Euro/mc. 222,47 = 2.669.667,31 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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
	252,54762960		
	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.l.p.v.	0,56		sup. lorda vendibile di pavimento
P	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.643,13		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 903,02	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 112,46		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.478,81	Ri x (1-U)	
	€ 1.015,48	Kc + Ku	
	€ 463,34	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.	€ 366,96	Ri x (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n	
	€ 1.656.469,99		valore venale

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

$$\frac{€ 2.669.667,31 + € 1.656.469,99}{2} = € 2.163.068,65$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 :

$$\text{Euro } 2.163.068,65 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 973.380,89$$

Infine, l'importo così come determinato 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

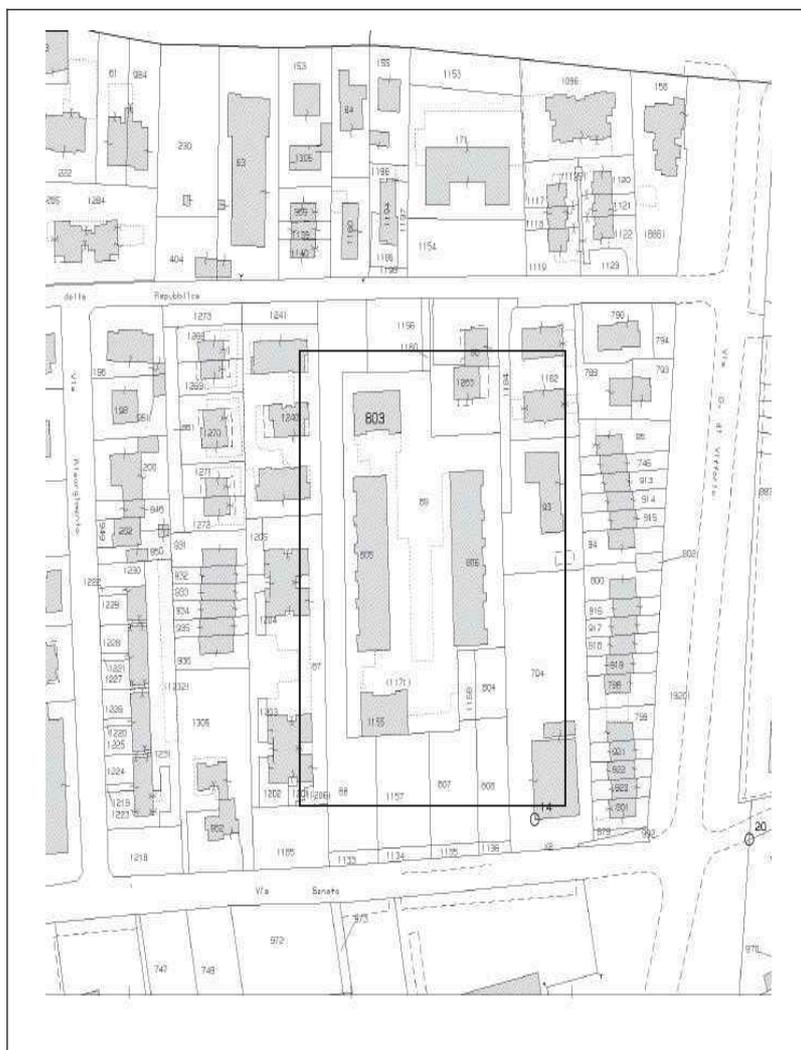
OPERATORE :

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



INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

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

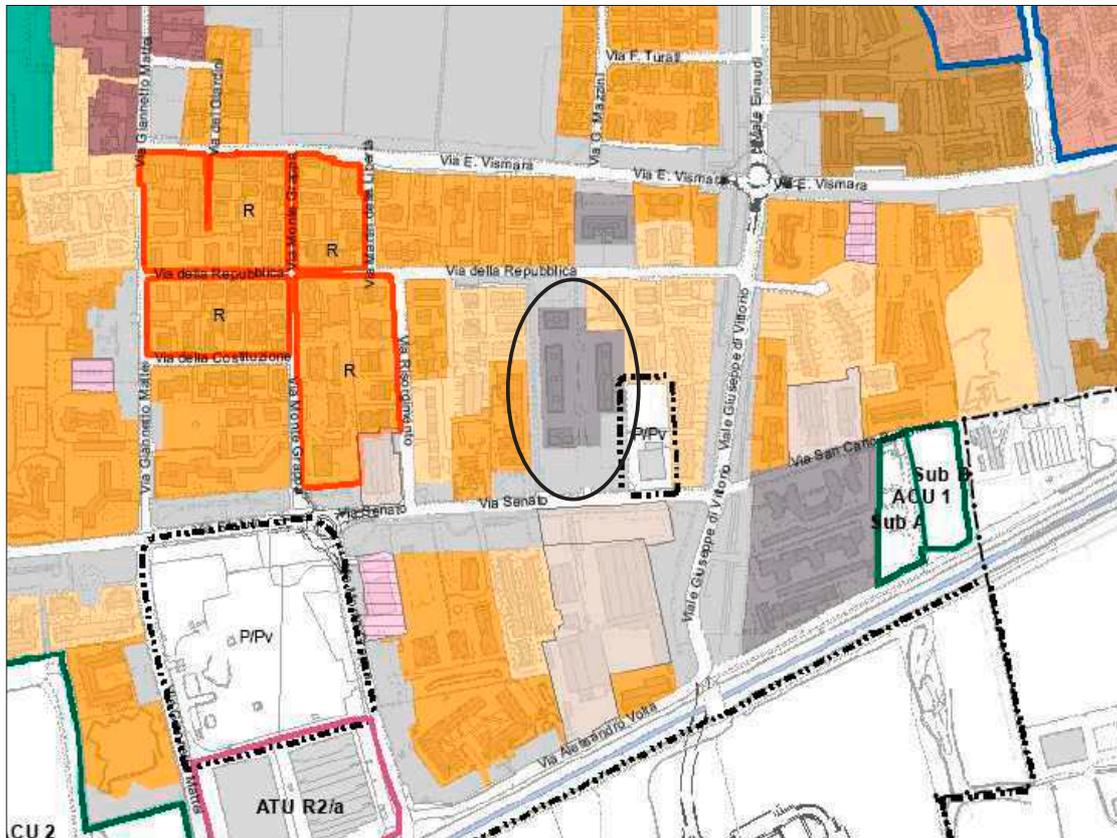


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

TOPONOMASTICA

Via Senato n. 11

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 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

Comparto	2 Are 10
Operatore	"Impresa Botta Piero e Figlio Dr. Ing. Marcello Botta & C. S.p.A.
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 24.000,00 x Euro/mc. 222,47 = 5.339.334,63 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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
	313,83344804		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.893,18		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 1.040,44	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 129,58		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.703,86	$Ri \times (1-U)$	
	€ 1.170,01	$Kc + Ku$	
	€ 533,85	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \cdot n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 422,81	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 3.071.692,91		valore venale

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

$$\frac{€ 5.339.334,63 + € 3.071.692,91}{2} = € 4.205.513,77$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 4.205.513,77 x 75% x 60% = Euro 1.892.481,20

Infine, l'importo così come determinato 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

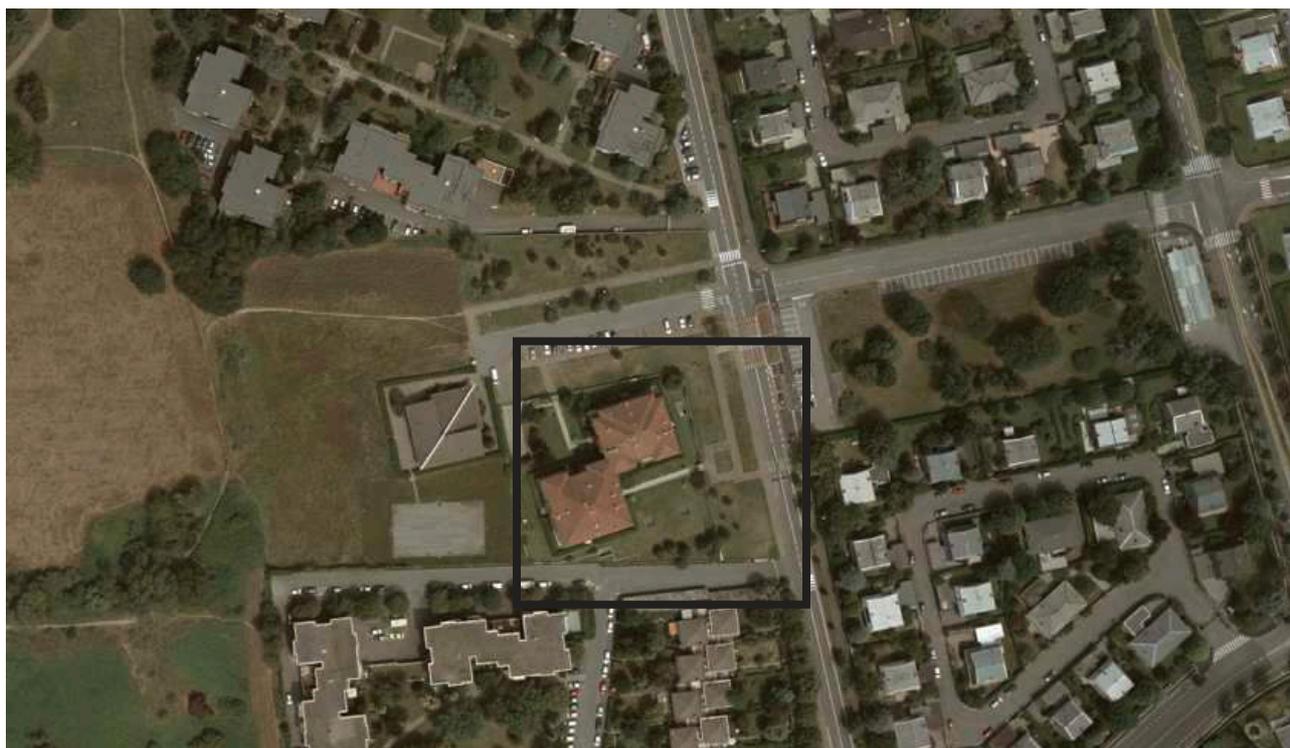
Comparto 2 ARE 8

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

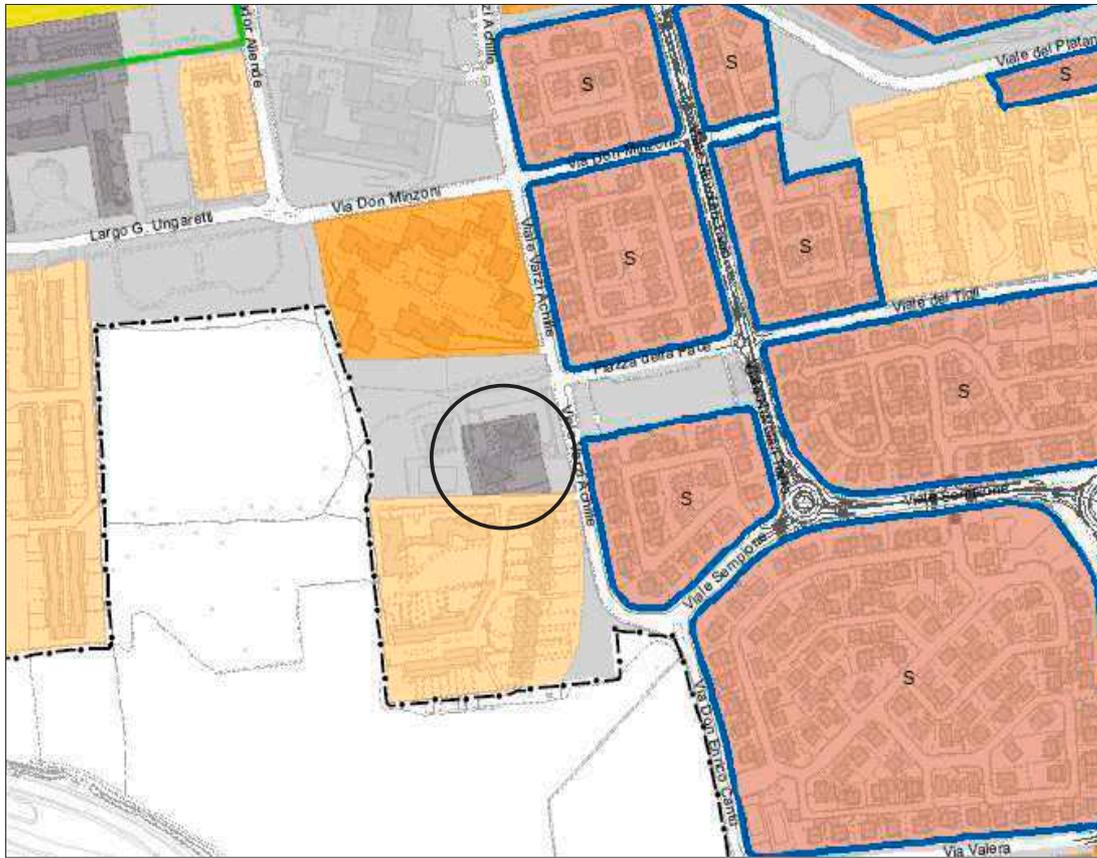


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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

Comparto	Are 8
Operatore	Cooperativa "Nazionale di Senago Coop. a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	n. 1 edificio per complessivi 32 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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.

Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :

mc. 9.600,00 x Euro/mc. 222,47 = 2.135.733,85 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezario DEI 2019.

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 sedimi viari
Sp	18		aree a standard
	241,90981432		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr nuovi
Ri	€ 1.595,67		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 876,93	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 109,21		contributo di costruzione e monetizz. al mq
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.436,10	$Ri \times (1-U)$	
	€ 986,15	$Kc + Ku$	
	€ 449,95	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \times n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 356,36	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 1.343.491,18		valore venale

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

$$\frac{€ 2.135.733,85 + € 1.343.491,18}{2} = € 1.739.612,52$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 :

$$\text{Euro } 1.739.612,52 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 782.825,63$$

Infine, l'importo così come determinato 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

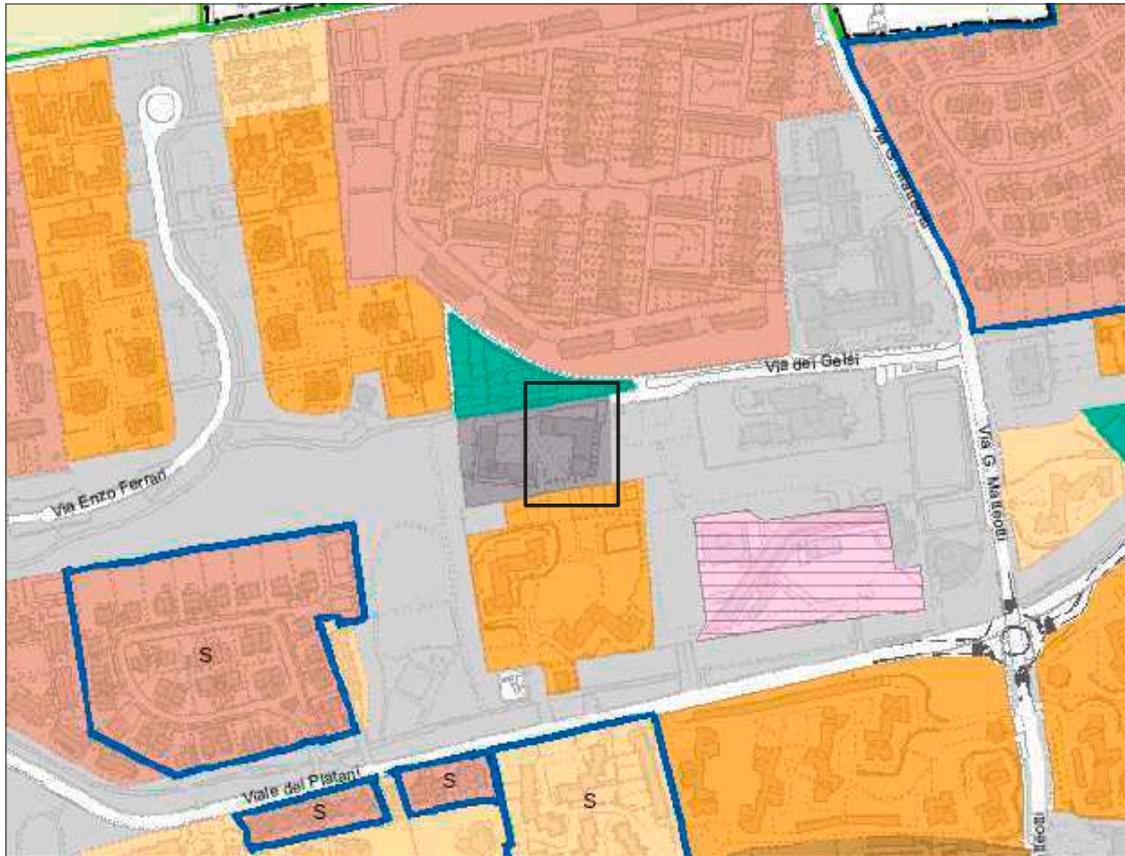


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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

Comparto	Are 7 bis
Operatore	Cooperativa "Urbanistica Nuova Cooperativa Edilizia. a.r.l."
Dati convenzione	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
Dati unità abitativa :	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.

Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :

mc. 8.473,50 x Euro/mc. 222,47 = 1.885.118,83 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezzario DEI 2019.

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
	222,18672371		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.504,11		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 826,62	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq
Ku	€ 102,95		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.353,70	$Ri \times (1-U)$	
	€ 929,57	$Kc + Ku$	
	€ 424,14	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r) \cdot n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)n$	
Valore venale al mq.	€ 335,92	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)n$	
	€ 1.217.026,96		valore venale

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

$$\frac{€ 1.885.118,83 + € 1.217.026,96}{2} = € 1.551.072,90$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 :

$$\text{Euro } 1.551.072,90 \times 75\% \times 60\% = \text{Euro } 697.982,80$$

Infine, l'importo così come determinato 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

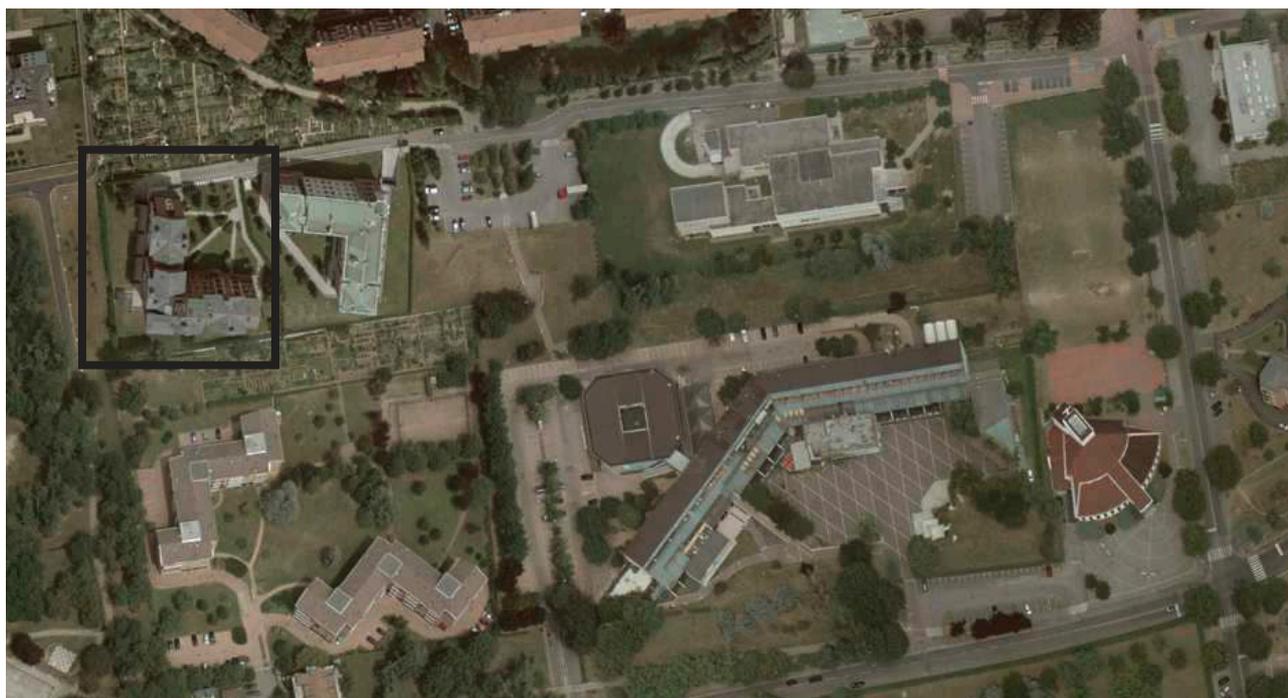
Comparto 2 ARE 7 bis

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

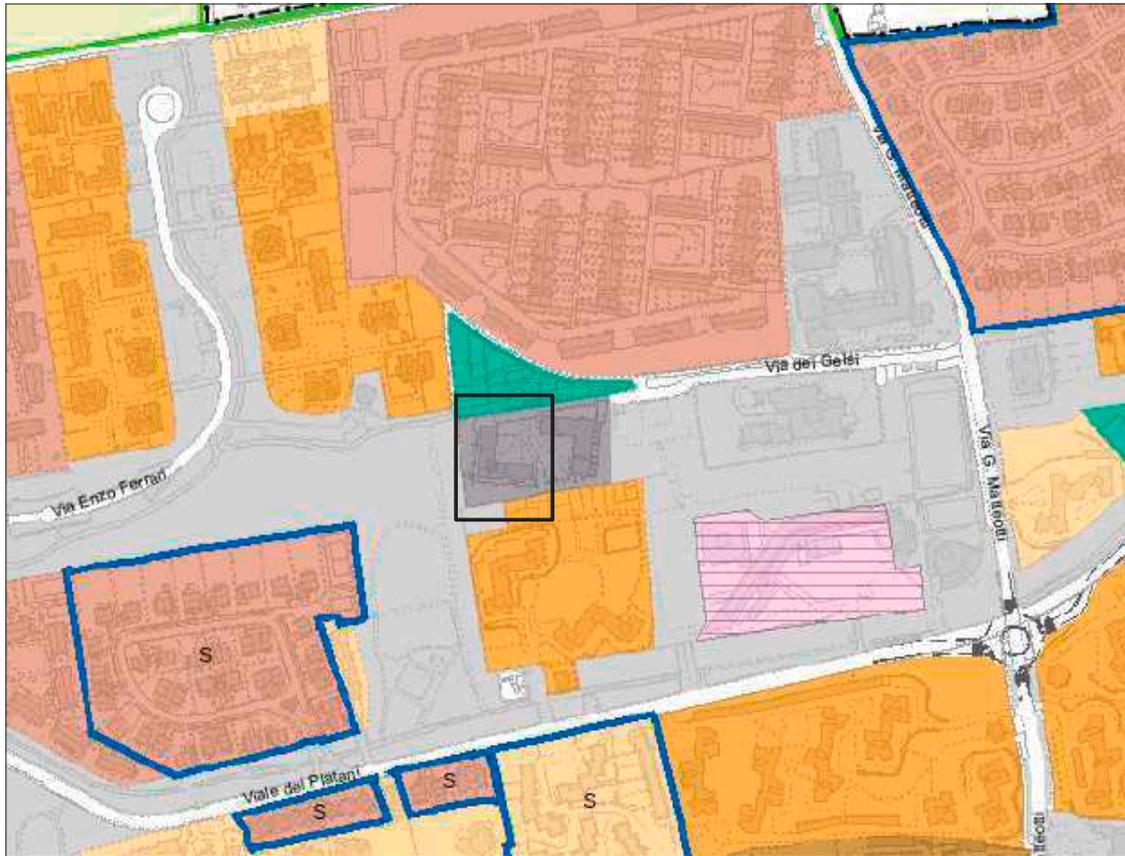


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

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
 - 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. 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

Comparto	Are 7 bis
Operatore	Cooperativa "La Miura Soc. Coop. a.r.l."
Dati convenzione	Atto del 6.3.1996 n. rep. 72515/9073, Notaio Dr. Luigi Roncoroni in Milano registrato a Desio il 12.3.96 n. 1187
Dati unità abitativa :	n. 1 edificio per complessivi 31 appartamenti e box
Note	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 ultime indicazioni di mercato per aree edificabili nel Comune di Arese, rilevate da TeMA nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 – 2° semestre 2014, aggiornate con gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborati dalla Camera di Commercio Milano-Monza Brianza-Lodi (a ottobre 2022 quale ultimo dato disponibile).

Aree periferiche:

minimo : 210,76 Euro/mc.
Massimo: 234,18 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 222,47, si avrà:

a) Valore di mercato dell'area

Volumetria complessiva :
mc. 8.500,00 x Euro/mc. 222,47 = 1.891.014,35 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 2022 – Semestre 1, rivalutate in considerazione dell'analisi del contesto, e del prezzario DEI 2019.

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 sedimi viari
Sp	18		aree a standard
	224,30555556		
	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	€ 2.915,00	media A.T. più 10%	prezzo medio di mercato di fabbr. nuovi
Ri	€ 1.514,18		ricavo di mercato
U	0,1		utile del promotore immobiliare
Kc	€ 832,15	€ 1.602,00 al mq.	costo di costruzione al mq.
Ku	€ 103,64		contributo di costruzione e monetizz. al mq.
	10,5		spese acquisto area
r	5,00%		tasso di remunerazione
n	3		anni per la trasformazione area
	0,9	1-U	
	€ 1.362,76	$Ri \times (1-U)$	
	€ 935,79	$Kc + Ku$	
	€ 426,98	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku)$	
	105,00%	1 + r	
	1,157625	$(1+r)^n$	
	1,262625	$0,105 + (1+r)^n$	
Valore venale al mq.	€ 338,16	$Ri \times (1-U) - (Kc + Ku) / 0,105 + (1+r)^n$	
	€ 1.217.393,66		valore venale

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

$$\frac{€ 1.891.014,35 + € 1.217.393,66}{2} = € 1.554.204,00$$

Tale valore medio viene ridotto del 25% per le finalità economico-sociali ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* a cui l'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 rimanda.

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 1.554.204,00 x 75% x 60% = Euro 699.391,80

Infine, l'importo così come determinato verrà:

- **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 rivalutata 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.

Estratto

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia

*2° semestre 2014
(pubblicato a marzo 2015)*



Arese

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2014

54 Arese - Rhodense (RH) - 142 (mq) 5,57 - www.istat.it/it/it

Descrizione dell'immobile	2014 (prezzi)	2013 (prezzi)	2012 (prezzi)
Popolazione residente di cui:	19.281	18.841	19.056
da 0-25 anni	4.759	4.746	4.567
da 26-60 anni	10.342	9.580	8.754
oltre 60 anni	4.180	4.515	5.735
Numero di famiglia	7.462	7.965	8.067
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	-	8.064	-
Numero di stanze di appartamenti	-	-	198
Numero di imprese inadatte al territorio	-	-	1.087
N° di imprese che solo cedono/interessa immobili	-	-	111+88

Zona	Appartamenti nuovi, oltre 50mq e 4-5 €/mq	Appartamenti nuovi, oltre 50mq e di 2000 €/mq	Appartamenti vecchi (prezzi ceduti) o di ristrutturazione €/mq	Basse €/100mq	Senza residenziali €/mq
Centro	3000/3400	2100/2300	1400/1600	14000/16000	210/230
Periferia	2000/2100	1800/2100	1300/1400	13000/14000	180/200

Zona	Regali €/mq	10mq €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
Centro	1200/2100	1700/2000	3000/3300	700/800
Periferia	1100/1800	1600/1900	2500/2900	600/700

Ciccoli medi di reddito	
Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq, circa con redditi Canone annuo €/mq	7/10

Avvertenze:
 I prezzi indicati sono quotazioni di mercato e il (Re)fero al mq commerciale.
 La recente riduzione di alcuni valori (in data 20/11) è causata da un aumento di transazioni non sufficienti per consentire l'individuazione di un dato significativo.
 Considerazioni: i valori indicati possono essere modificati o differenziati fino al 30% di variazione al perfezionamento dello stato di fatto, di convenienza, opportunità e all'attuazione dell'investimento.
 Località: i valori indicati si riferiscono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arretrate. Per gli immobili di qualità (in base ai prezzi), anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.
 Per la lettura del valore: gratuito.gratuito.it/immobili, oppure a www.istat.it/it/it vedere pagina 4. Dalla alla lettura dei valori.

Estratto

Indice ISTAT prezzi consumo Camera di Commercio di Milano-MonzaBrianza-Lodi

*Ottobre 2022
(ultimo disponibile)*

Base: anno 1966 = 100													
ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media Annuale
1967	101,2	101,1	101,3	101,5	101,7	101,9	102,1	102,3	102,7	102,6	102,6	102,6	102,0
1968	103,0	102,9	103,0	103,2	103,3	103,2	103,1	103,2	103,4	103,5	103,6	104,0	103,3
1969	104,3	104,3	104,7	105,2	105,4	105,8	106,5	106,8	107,1	107,6	108,0	108,5	106,2
1970	109,1	109,9	110,2	110,7	111,1	111,3	111,5	111,8	112,7	113,2	113,8	114,3	111,6
Base: anno 1970 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1966 e la base 1970 è pari a 1,1160													
1971	102,8	103,1	103,6	103,9	104,5	104,8	105,2	105,4	106,1	106,6	106,9	107,1	105,0
1972	107,7	108,3	108,6	108,9	109,6	110,2	110,7	111,3	112,4	113,9	114,7	115,0	110,9
1973	116,4	117,5	118,5	119,9	121,6	122,4	123,0	123,6	124,2	125,6	127,0	129,1	122,4
1974	130,8	133,0	136,9	138,6	140,6	143,3	146,8	149,8	154,7	157,9	160,3	161,7	146,2
1975	163,6	165,5	165,7	168,0	169,1	170,8	171,8	172,7	174,3	176,5	178,0	179,7	171,3
1976	181,5	184,5	188,4	194,0	197,3	198,2	199,4	201,1	204,7	211,6	216,1	218,8	199,6
Base: anno 1976 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1970 e la base 1976 è pari a 1,9960													
1977	110,0	112,5	114,2	115,4	116,9	118,0	118,9	119,7	121,0	122,3	124,1	124,7	118,1
1978	125,9	127,2	128,5	129,9	131,3	132,4	133,4	134,0	135,8	137,3	138,5	139,5	132,8
1979	142,2	144,3	146,1	148,5	150,4	151,9	153,3	154,8	158,6	162,3	164,4	167,1	153,7
1980	172,6	175,6	177,2	180,0	181,6	183,3	186,4	188,3	192,3	195,6	199,7	202,3	186,2
Base: anno 1980 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1976 e la base 1980 è pari a 1,8620													
1981	110,1	112,1	113,7	115,3	116,9	118,1	119,1	119,9	121,6	124,0	126,1	127,4	118,7
1982	129,1	130,8	132,0	133,2	134,7	136,0	138,0	140,5	142,5	145,3	147,2	148,2	138,1
1983	150,3	152,3	153,7	155,3	156,8	157,7	159,2	159,8	161,9	164,6	166,3	167,1	158,8
1984	169,1	170,9	172,1	173,3	174,3	175,3	175,9	176,4	177,7	179,5	180,6	181,8	175,6
1985	183,7	185,6	186,9	188,5	189,6	190,6	191,2	191,6	192,4	194,7	196,1	197,4	190,7
Base: anno 1985 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1980 e la base 1985 è pari a 1,9070													
1986	104,0	104,7	105,1	105,4	105,8	106,2	106,2	106,4	106,7	107,3	107,7	108,0	106,1
1987	108,7	109,1	109,5	109,8	110,2	110,6	110,9	111,2	112,0	113,0	113,3	113,5	111,0
1988	114,1	114,4	114,9	115,3	115,6	116,0	116,3	116,8	117,4	118,3	119,3	119,7	116,5
1989	120,6	121,6	122,2	123,0	123,5	124,1	124,4	124,6	125,2	126,4	126,9	127,5	124,2
Base: anno 1989 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1985 e la base 1989 è pari a 1,2420													
1990	103,3	104,0	104,4	104,8	105,5	105,9	106,6	107,2	108,1	108,8	109,2	109,2	106,1
1991	110,0	111,0	111,3	111,8	112,2	112,8	113,0	113,3	113,8	114,7	115,5	115,8	112,9
1992	116,7	116,9	117,4	117,9	118,5	118,9	119,1	119,2	119,6	120,3	121,0	121,2	118,9
Base: anno 1992 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1989 e la base 1992 è pari a 1,1890													
1993	102,3	102,7	102,9	103,3	103,7	104,2	104,6	104,7	104,8	105,5	106,0	106,0	104,2
1994	106,6	107,0	107,2	107,5	107,9	108,1	108,4	108,6	108,9	109,5	109,9	110,3	108,3
1995	110,7	111,6	112,5	113,1	113,8	114,4	114,5	114,9	115,2	115,8	116,5	116,7	114,1
Base: anno 1995 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1992 e la base 1995 è pari a 1,1410													
1996	102,4	102,7	103,0	103,6	104,0	104,2	104,0	104,1	104,4	104,5	104,8	104,9	103,9
1997	105,1	105,2	105,3	105,4	105,7	105,7	105,7	105,7	105,9	106,2	106,5	106,5	105,7
1998	106,8	107,1	107,1	107,3	107,5	107,6	107,6	107,7	107,8	108,0	108,1	108,1	107,6
1999	108,2	108,4	108,6	109,0	109,2	109,2	109,4	109,4	109,7	109,9	110,3	110,4	109,3
2000	110,5	111,0	111,3	111,4	111,7	112,1	112,3	112,3	112,5	112,8	113,3	113,4	112,1
2001	113,9	114,3	114,4	114,8	115,1	115,3	115,3	115,3	115,4	115,7	115,9	116,0	115,1
2002	116,5	116,9	117,2	117,5	117,7	117,9	118,0	118,2	118,4	118,7	119,0	119,1	117,9
2003	119,6	119,8	120,2	120,4	120,5	120,6	120,9	121,1	121,4	121,5	121,8	121,8	120,8
2004	122,0	122,4	122,5	122,8	123,0	123,3	123,4	123,6	123,6	123,6	123,9	123,9	123,2
2005	123,9	124,3	124,5	124,9	125,1	125,3	125,6	125,8	125,9	126,1	126,3	126,3	125,3
2006	126,6	126,9	127,1	127,4	127,8	127,9	128,2	128,4	128,4	128,2	128,3	128,4	127,8
2007	128,5	128,8	129,0	129,2	129,6	129,9	130,2	130,4	130,4	130,8	131,3	131,8	130,0
2008	132,2	132,5	133,2	133,5	134,2	134,8	135,4	135,5	135,2	135,2	134,7	134,5	134,2
2009	134,2	134,5	134,5	134,8	135,1	135,3	135,3	135,8	135,4	135,5	135,6	135,8	135,2
2010	136,0	136,2	136,5	137,0	137,1	137,1	137,6	137,9	137,5	137,8	137,9	138,4	137,3
Base: anno 2010 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1995 e la base 2010 è pari a 1,3730													
2011	101,2	101,5	101,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103,2	103,2	103,6	103,7	104,0	102,7
2012	104,4	104,8	105,2	105,7	105,6	105,8	105,9	106,4	106,4	106,4	106,2	106,5	105,8
2013	106,7	106,7	106,9	106,9	106,9	107,1	107,2	107,6	107,2	107,1	106,8	107,1	107,0
2014	107,3	107,2	107,2	107,4	107,3	107,4	107,3	107,5	107,1	107,2	107,0	107,0	107,2
2015	106,5	106,8	107,0	107,1	107,2	107,3	107,2	107,4	107,0	107,2	107,0	107,0	107,1
Base: anno 2015 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 2010 e la base 2015 è pari a 1,0710													
2016	99,7	99,5	99,6	99,6	99,7	99,9	100,0	100,2	100,0	100,0	100,0	100,3	99,9
2017	100,6	101,0	101,0	101,3	101,1	101,0	101,0	101,4	101,1	100,9	100,8	101,1	101,0
2018	101,5	101,5	101,7	101,7	102,0	102,2	102,5	102,9	102,4	102,4	102,2	102,1	102,1
2019	102,2	102,3	102,5	102,6	102,7	102,7	102,7	103,2	102,5	102,4	102,3	102,5	102,6
2020	102,7	102,5	102,6	102,5	102,3	102,4	102,3	102,5	101,9	102,0	102,0	102,3	102,3
2021	102,9	103,0	103,3	103,7	103,6	103,8	104,2	104,7	104,5	105,1	105,7	106,2	104,2
2022	107,7	108,8	109,9	109,7	110,6	111,9	112,3	113,2	113,5	117,2			

Si comunica che a partire da febbraio 2011 a seguito del rilascio dell'indice di gennaio 2011 nella nuova base di riferimento 2010, l'Istat ha rivisto la metodologia di calcolo delle variazioni e dei coefficienti di rivalutazione tra basi diverse. Tale metodo non prevede più l'utilizzo di coefficienti multipli, ma il calcolo di variazioni tra basi diverse, prevede la moltiplicazione dei coefficienti di raccordo tante volte quante sono i cambi di base pre-isti nel periodo considerato con arrotondamento finale a 1 decimale per la variazione.

Esempio di calcolo per la variazione percentuale tra due periodi che ricadono sotto basi diverse: es. gen 11 e gen 04 var. % = $(101,2/106,6) \times 1,1410 \times 1,3730 \times 100 - 100 = 48,7$

A partire dal mese di febbraio fino a dicembre 1992 gli indici vengono calcolati senza i tabacchi. Pertanto, il coefficiente di raccordo tra le due serie di indici - con e senza tabacchi - è pari a 1,0009.

Fonte: ISTAT - elaborazioni U.O. Studi Statistica e Programmazione Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Estratto

Rilevazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2022 – Semestre 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: ARESE

Fascia/zona: Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO -

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max			Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	L	5,8	7,3
Abitazioni civili	Ottimo	2200	3100	L	L	7,4	10,5
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2200	L	L	5,7	7,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700	L	L	4,7	5,6
Box	Normale	800	1200	L	L	3,1	4,6
Ville e Villini	Ottimo	2250	3000	L	L	7,6	10,5
Ville e Villini	Normale	1700	2250	L	L	5,8	7,5

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

ITA ENG



Estratto

Tipologie Edilizie
Prezzi

Dei -2019

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.



A EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

9

Edificio di civile
abitazione con
parcheggi interrati



45

S.l.p. 1.062 m ²	V. 3.186 m ³	Tempi 20 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.602,00	Costo dell'opera al m ³ € 534,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrati	87.448,00	3,47
02	Demolizioni e rimozioni	13.985,00	0,56
03	Diaframmi e tiranti	155.269,00	6,16
04	Strutture in opera	1.205.604,00	47,86
05	Tamponamenti esterni e tavolati interni	103.466,00	4,11
06	Massetti ed Impermeabilizzazioni	69.984,00	2,78
07	Isolamenti	19.593,00	0,78
08	Intonaci, rasature e tinteggiature	118.817,00	4,72
09	Canne	18.212,00	0,72
10	Pavimenti e rivestimenti	166.137,00	6,60
11	Lattonomie	34.388,00	1,37
12	Serramenti	117.233,00	4,65
13	Opere in ferro	46.603,00	1,85
14	Opere in marmo	25.861,00	1,03
15	Impianto meccanico	218.269,00	8,67
16	Impianto elettrico	84.623,00	3,36
17	Impianto ascensore	33.297,00	1,32
	Costo Totale	2.518.789,00	100,00
di cui:	Residenza	1.700.962,00	
di cui:	Parcheggi (42 posti 1° e 2° interrato)	817.827,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 1.700.962,00 / 1.062	€ 1.602,00	Costo dell'opera al m ³ 1.700.962,00 / 3.186	€ 534,00
Costo box (1° e 2° interrato) 817.827,00 / 42	€ 19.472,00		

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

9

S.l.p.	V.	Tempi	€/m ²	€/m ³
1.062 m ²	3.186 m ³	20 mesi	1.602,00	534,00

pag.
46

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 ²
V. =	3.186 m ³

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 travi 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.

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

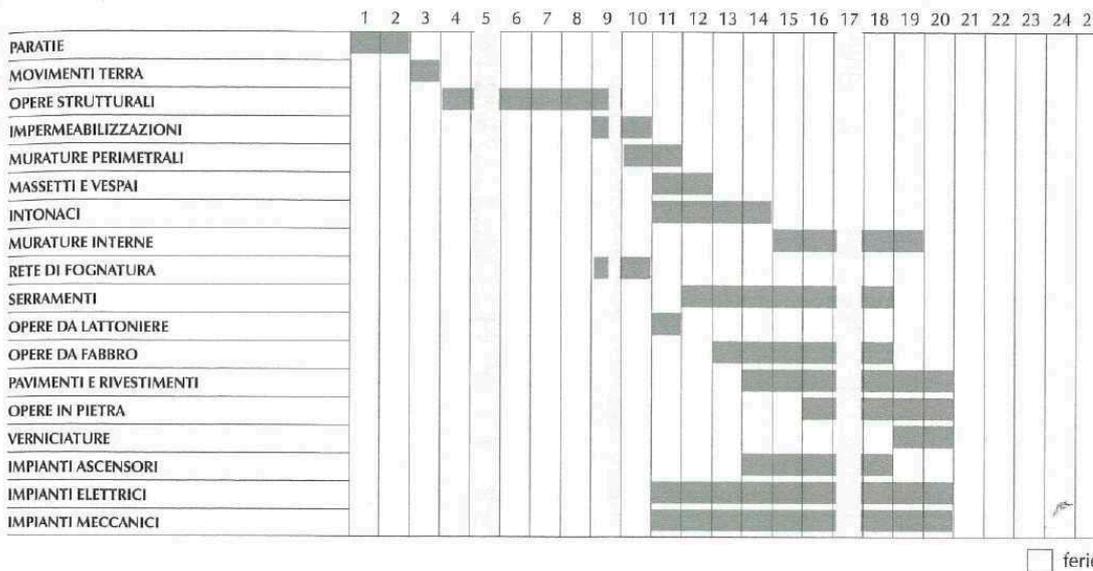


pag. 47

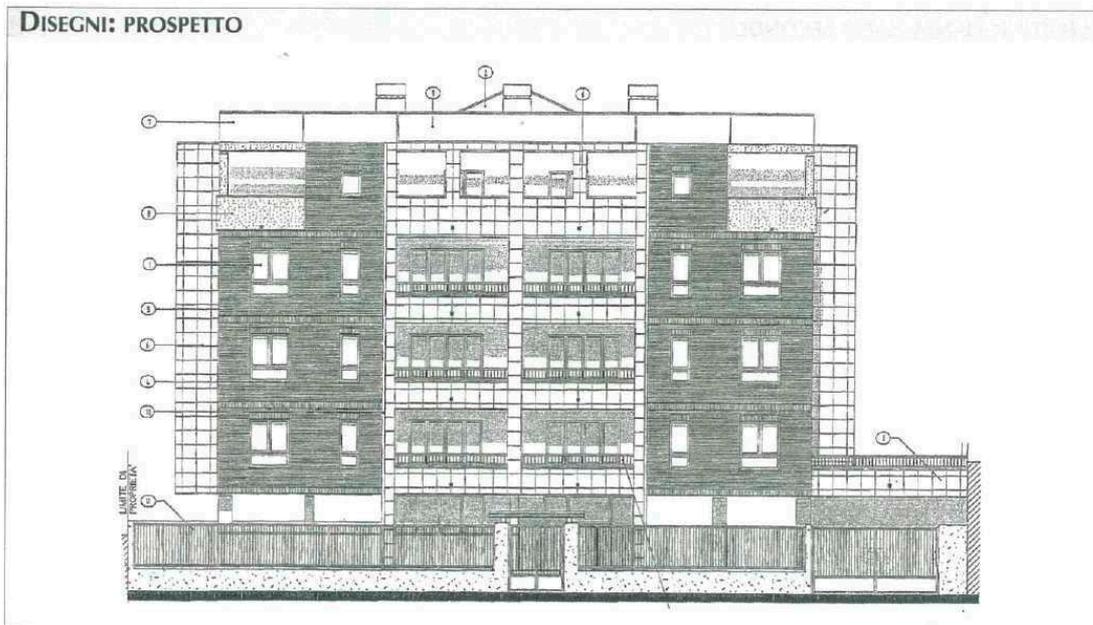
9

S.l.p. 1.062 m ²	V. 3.186 m ³	Tempi 20 mesi	€/m ² 1.602,00	€/m ³ 534,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 20



DISEGNI: PROSPETTO



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
 Documento stampato il giorno 05/12/2022.

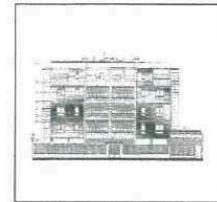
A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO

Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

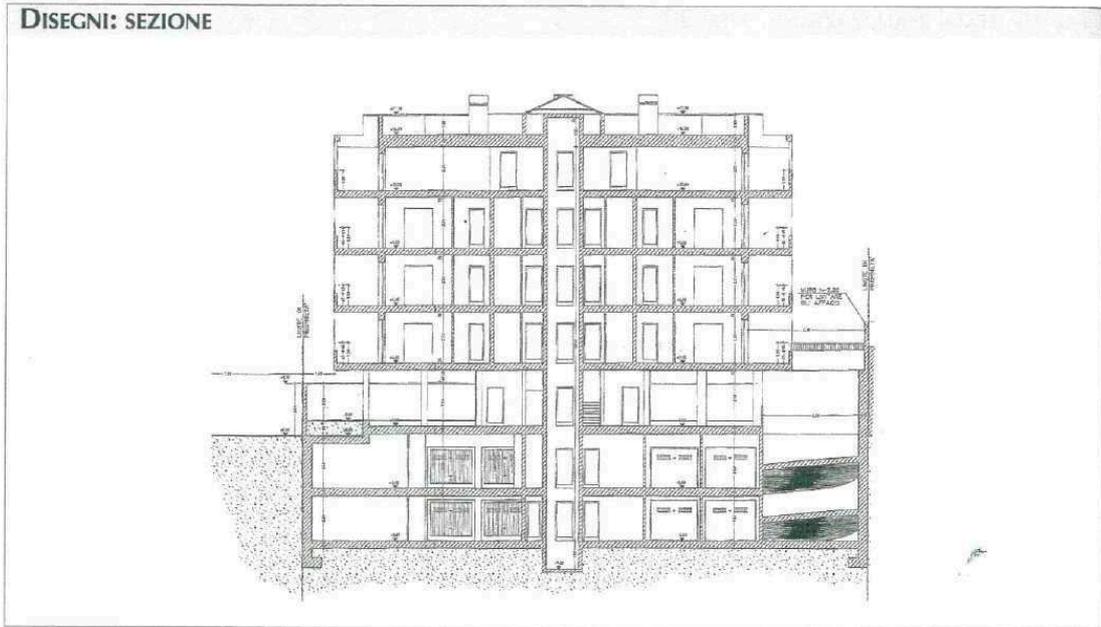
9

S.l.p.	V.	Tempi	€/m ²	€/m ³
1.062 m ²	3.186 m ³	20 mesi	1.602,00	534,00

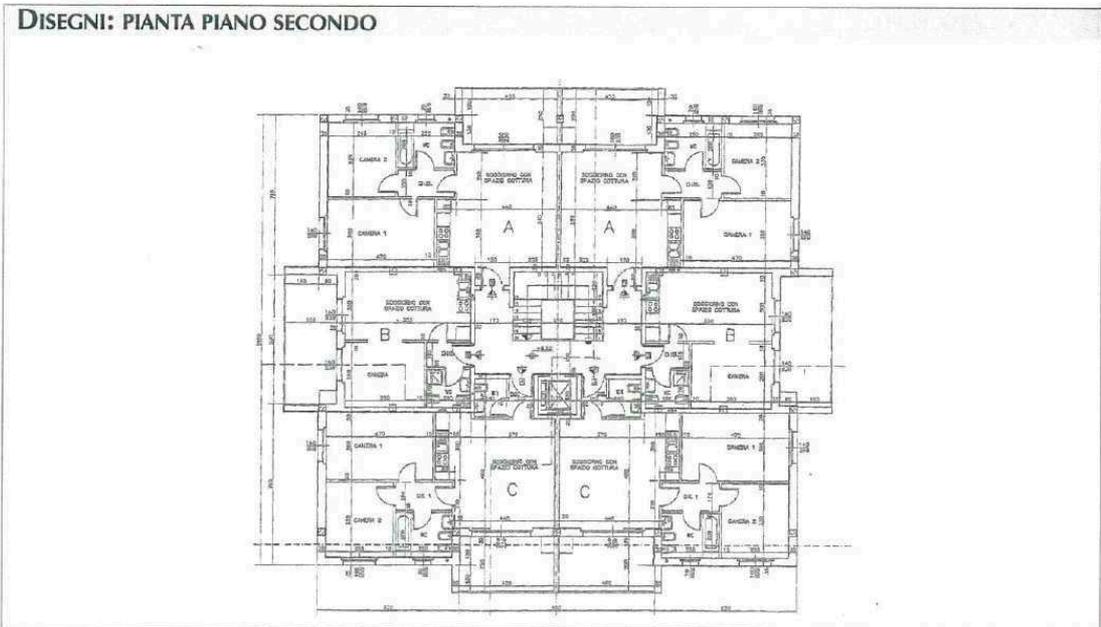


pag. 48

DISEGNI: SEZIONE



DISEGNI: PIANTE PIANO SECONDO



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Consiglio Comunale N. 82 del 29/11/2022 21:10:00.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale informatico depositato negli archivi informatici dell'ente.
Documento stampato il giorno 05/12/2022.

Stralci Normativi

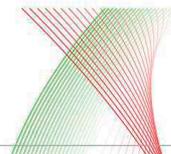
All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448		
2013-2019	Luglio 2021 <i>(articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021)</i>	Maggio 2022 <i>(Art. 10 - quinquies della L. 51/2022)</i> [Testo del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (in Gazzetta Ufficiale- Serie generale - n. 67 del 21 marzo 2022) , coordinato con la legge di conversione 20 maggio 2022, n. 51 (in Gazzetta Ufficiale- Serie generale - n. 117 del 20 maggio 2022) in vigore dal 21 maggio 2022]
<p>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.</p>	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48. 	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>
<p>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.</p>	<p>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, di dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura.</p> <p>La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</p>	<p>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.</p> <p>Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.</p> <p>La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</p>
<p>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 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</p>	<p>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 ai sensi dell'articolo 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 prevista dal secondo 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</p>	<p>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 ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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</p>

<p>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.</p> <p>[*modificato nel 2013 con art. 1, comma 392 della Legge 27.12.2013, n. 147]</p>	<p>verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.</p>	<p>mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.</p>
<p>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.</p>	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>
<p>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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che</p>	<p>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 o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque</p>	<p>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 o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque</p>
<p>siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 del presente articolo.</p> <p>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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento</p>	<p>anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del</p>	<p>anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del</p>

<p>del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.</p>	<p>corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo.</p> <p>Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.</p>	<p>corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze.</p> <p>La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo.</p> <p>Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.</p>
<p>49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>
<p>49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta</p>	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>

<p>differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.</p>		
<p>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.</p>	<p>invariato</p>	<p>invariato</p>

NORMA TRANSITORIA		
		<p style="text-align: center;">Giugno 2022 (Art. 37ter della L. 79/2022)</p> <p>[Testo del decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36 (in Gazzetta Ufficiale- Serie generale - n. 100 del 30 aprile 2022), coordinato con la legge di conversione 29 giugno 2022, n. 79 (Gazzetta Ufficiale- Serie generale - n. 150 del 29 giugno 2022), recante: «Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).» in vigore dal 30-06-2022]</p>
		<p>Art. 37ter: Modifica all'articolo 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 51 del 2022.</p> <p>All'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n.21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51,dopo il comma 1 e' aggiunto il seguente:</p> <p><i>«1-bis. Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n.448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».</i></p>



vigente al

30/05/2022[Mostra Atto Originario](#)[Mostra Atto Multivigente](#)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 giugno 2001, n. 327

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilita'. (Testo A)

note: L'atto e' integrato con le correzioni apportate dall'avviso di rettifica pubblicato in G.U. 14/09/2001, n. 214 durante il periodo di "vacatio legis". E' possibile visualizzare la versione originaria accedendo al pdf della relativa Gazzetta Ufficiale di pubblicazione. (Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 28/04/2022)

(GU n.189 del 16-08-2001 - Suppl. Ordinario n. 211)

a 23
24
a 25
Capo V
Il pagamento dell'indennita' di esproprio
Sezione
Disposizioni generali
a 26
a 27
28
29
Sezione II
Pagamento dell'indennita' a incapaci a enti e associazioni
30
31
Capo VI
Dell'entita' dell'indennita' di espropriazione
Sezione
Disposizioni generali
32
33
a 34
a 35
Sezione II
Opere private di pubblica utilita'
a 36
Sezione III
Determinazione dell'indennita' nel caso di esproprio di

< [articolo precedente](#) [articolo successivo](#) >

Testo in vigore dal: 29-12-2011

[aggiornamenti all'articolo](#)

APPROFONDIMENTI

[aggiornamenti all'atto](#)[atti aggiornati](#)[atti correlati](#)[note atto](#)[lavori preparatori](#)[relazioni](#)[aggiornamenti al titolo](#)[aggiornamenti alla struttura](#)

FUNZIONI

[esporta](#)[esporta in Akoma ntoso](#)[collegamento permanente](#)[indice dell'atto](#)

Art. 37 (L)
Determinazione dell'indennita' nel caso di esproprio di un'area edificabile





1. L'indennita' di espropriazione di un'area edificabile e' determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione e' finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennita' e' ridotta del venticinque per cento.

(L)

2. Nei casi in cui e' stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non e' stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perche' a questi e' stata offerta un'indennita' provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennita' e' aumentata del dieci per cento. (L)

3. Ai soli fini dell'applicabilita' delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilita' legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente. (L)

4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilita' legali di edificazione quando l'area e' sottoposta ad un vincolo di inedificabilita' assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalita' di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata. (L)

5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilita' di fatto

dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti. (L)

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al



comma 5, si verifica se sussistano le possibilita' effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area. (L)

7. L'indennita' e' ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennita' nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1, e dell'art. 22-bis qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennita' di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti. (L) **((18))**

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni e' stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennita', la differenza e' corrisposta dall'espropriante all'espropriato. (L)

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennita' pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennita' spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (L)

AGGIORNAMENTO (9)

La Corte Costituzionale, con sentenza 22 - 24 ottobre 2007, n. 348 (in G.U. 1a s.s. 31/10/2007, n. 42), ha dichiarato, "ai sensi dell'[art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87](#), l'illegittimita' costituzionale, in via consequenziale, dell'[art. 37, commi 1 e 2, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 \(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilita'\)](#)".

AGGIORNAMENTO (18)

La Corte Costituzionale, con sentenza 12 - 22 dicembre 2011, n. 338 (in G.U. 1a s.s. 28/12/2011, n. 54), ha dichiarato

"ai sensi dell'[art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87](#) (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'[articolo 37, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 \(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità\)](#)".

< [articolo precedente](#) [articolo successivo](#) >



Tabella dati riepilogativi

Aggiornamento Valori Aree

Novembre 2022

