



# COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

Piazza della Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)  
Tel. 0331.467811 - [www.comune.rescaldina.mi.it](http://www.comune.rescaldina.mi.it)  
P.IVA 01633080153 - PEC: [comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.it)

Area 5 - Governo del Territorio

Governo Territorio/Ambiente

## DETERMINAZIONE N. 145 DEL 10/03/2022

**Oggetto: PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE DALL'ART. 22-BIS L. 29/07/2021 N.108 IN ORDINE AI LIMITI MASSIMI DEI CORRISPETTIVI PER TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE VINCOLI NELLE AREE P.E.E.P. - C.48 C.49BIS ART.31 L.448/1998, NONCHE' DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE E DEI CORRISPETTIVI DI RIMOZIONE VINCOLI PER LE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.**

### IL RESPONSABILE

Premesso che nel territorio comunale di Rescaldina sono presenti i seguenti complessi residenziali inclusi nei Piani di zona per l'Edilizia Economico-Popolare (P.E.E.P.) e disciplinati dalla Legge 167/1962 - Legge n.865/1971:

- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.3 - Lotto 1 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.5 - Lotto 2 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Aldo Moro n.7 - Lotto 3 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Enrico Fermi n.2/6 - Lotto 4 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Pietro Nenni n.9 - Lotto 5 - realizzato dalla Cooperativa Ravello (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Pietro Nenni n.1 - Lotto 6 - realizzato dalla Cooperativa Primavera (*in diritto di superficie*);
- Complesso residenziale di via Montello n.44-46-52-54-60-62-68-70-76-78-84-86-92-94-100-102 - Lotto 7 - realizzato dalla Cooperativa Primavera (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Crespi / via Giorgio De Chirico - Lotto 8 - realizzato dalla Cooperativa Tintoretto (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*);
- Complesso residenziale di via Montello n.53 - realizzato dalla Società I.C.T. impresa costruzioni Angelo Torretta Spa (*in diritto di proprietà*).

Dato atto che:

- i complessi residenziali realizzati in tali ambiti sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo che riguardano la locazione e vendita degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire (una iniziale non vendibilità e/o non

locabilità dell'alloggio ed una successiva possibilità di vendere/locare, ma a prezzo/canone imposto dalle originarie convenzioni);

- gli alloggi compresi all'interno dei sopraccitati ambiti sono stati allora trasferiti in parte **in diritto di superficie** (concessi per una durata di 99 anni dalla data della convenzione) ed in parte **in diritto di proprietà con vincoli**.

Richiamate:

- la **Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 28/03/2019** con cui sono state individuate le aree (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) in cui consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come previsto dall'art.31 c.45, 47 della L. n. 448/1998;
- la **Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019** con cui sono stati approvati i corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree P.E.E.P. di cui sopra (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte), ai sensi del comma 47 dell'art. 31 L. n.448/1998;
- con la suddetta deliberazione è stata fatta altresì la presa d'atto delle innovazioni introdotte dalla Legge n.136/2018 di conversione del Decreto Legge n.119 del 23/10/2018, riferite alla rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione introdotte dalla ri-formulazione del comma 49 bis dell'art. 31 L. 448/1998;
- la **Determinazione n.13 del 19/01/2021** con cui è stata fatta la presa del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n.151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata".

Viste le ulteriori innovazioni introdotte con l'art.22-bis della L. n.108 del 29/07/2021 in ordine ai limiti massimi dei corrispettivi sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia per la rimozione vincoli nelle aree P.E.E.P. in premessa, con la ri-formulazione dei commi 48 e 49bis dell'art.31 L. 448/1998 di seguito riportati in estratto:

estratto comma 48 : corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà  
"..... 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. ...."

estratto comma 49-bis : corrispettivi di rimozione vincoli  
"..... 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.  
....."

Riscontrato che:

- al fine delle procedure di rimozione vincoli, come previsto al **c.49bis dell'art.31 L.448/1998**, necessita determinare preventivamente il corrispettivo al c.48:

estratto comma 49-bis : corrispettivi di rimozione vincoli  
"..... 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. .... 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.....”;

- il corrispettivo al c.48 è già stato determinato per le sole aree concesse in diritto di superficie (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) come da allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019;
- per addivenire alla determinazione dei corrispettivi di cui al punto precedente, erano state preventivamente richieste ed acquisite le necessarie valutazioni di Agenzia delle Entrate (in atti comunali prot. nn. 19245-19252 del 13/09/2019) e le valutazioni tecnico-estimative di un Tecnico incaricato del Comune per lo specifico argomento (in atti comunali prot. n.25240 del 03/12/2019);

Per quanto sopra argomentato, ritenuto opportuno dover procedere con:

- una presa d'atto delle innovazioni introdotte dall'art.22-bis Legge n.108 del 29/07/2021 in ordine ai limiti massimi dei corrispettivi per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli nelle aree P.E.E.P. - c.48 c.49bis art.31 L.448/1998;
- la definizione dei corrispettivi al c.48 i anche per le aree concesse in diritto di proprietà di cui al Lotto n.1 e parte dei Lotti nn.7-8, con le stesse modalità e valutazioni tecnico-estimative adottate nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019, ad esclusione dell'ambito P.E.E.P. di via Montello n.53 per il quale vi sono specifiche disposizioni all'art.7 dell'atto di modifica di convenzione dott. Pietro Sormani del 29/10/2002 repertorio n.272459 raccolta n.58948 (registrato a Milano in data 07/11/2002 al n.5124 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 07/11/2002 reg. generale n.140121 reg. particolare n.81439).

Dato atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

Richiamato il Decreto Sindacale n.14 del 17/12/2021 “Nomina Responsabile ed attribuzione delle Funzioni ex art. 109, comma 2, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Area n.5 Governo del territorio e Edilizia Privata”.

Visti:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26/03/2021 “Esame e approvazione Bilancio di Previsione 2021/2023”;
- la Deliberazione G.C. n. 170 del 28/12/2021 “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione Provvisorio dell'esercizio 2022”;
- la L. 25/02/2022 n. 15 di conversione del D.L. 30/12/2021 n. 228, con il quale viene prorogato il termine di approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 al 31/05/2022;
- l'art.163 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e in particolare gli artt. 107, 183;
- l'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## **DETERMINA**

per quanto in premessa a formarne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

1. di prendere atto delle innovazioni introdotte dall'art. 22-bis Legge n.108 del 29/07/2021 in ordine ai limiti massimi dei corrispettivi per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli nelle aree P.E.E.P. - c.48 c.49bis art.31 L.448/1998, da applicarsi alle nuove istanze ed in quelle in corso di evasione in argomento;
2. di precisare che per le aree concesse in diritto di superficie (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) , restano invariate le quantificazioni dei corrispettivi al c.48 art.31 L.448/1998 già definite con la D.G.C. n.231 del 04/12/2019, fatto salvo l'applicazione dei limiti massimi dei corrispettivi introdotti dall'art. 22-bis Legge n.108 del 29/07/2021;
3. di definire i corrispettivi complessivi al c.48 art.31 L.448/1998 anche per le aree concesse in diritto di proprietà (Lotto n.1 e parte dei lotti nn.7-8) con le stesse modalità e valutazioni tecnico-estimative già adottate nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 (Allegato A), al fine di poter determinare i conseguenti corrispettivi di rimozione vincoli al c.49bis, fatta esclusione dell'ambito P.E.E.P. di via Montello n.53 per il quale vi sono specifiche disposizioni all'art.7 dell'atto di modifica di convenzione dott. Pietro Sormani del 29/10/2002 repertorio n.272459 raccolta n.58948;
4. di stabilire che, al fine di poter quantificare i corrispettivi di rimozione vincoli al c.49bis art.31 L.448/1998 con le modalità di calcolo dettate dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.151/2020, sarà utilizzato - anche per gli immobili concessi in diritto di proprietà - il dato "ADC = Numero degli anni di durata della convenzione" pari a 99 anni in analogia agli ambiti concessi in diritto di superficie, in quanto le convenzioni P.E.E.P. stipulate dal Comune contengono entrambe le tipologie di concessioni nello stesso lotto (Lotti nn.7-8) o in lotto adiacente (Lotto 1);
5. di dare atto che il presente provvedimento sarà affisso all'Albo Pretorio on-line ai fini della generale conoscenza e nelle opportune sezioni dell'Amministrazione Trasparente disponibile sul portale istituzionale ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

IL RESPONSABILE

CODARI STEFANO

Atto sottoscritto digitalmente

# ALLEGATO A

## PROCEDURE E CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DI RIMOZIONE VINCOLI CON DECRETO N.151 DEL 28/09/2020 DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

► Alloggi in ambito P.E.E.P. concessi in diritto di proprietà con vincoli:

- Palazzina di **via Aldo Moro n.3 - Lotto 1** - realizzato dalla Cooperativa Ravello (in diritto di proprietà);
- Villette di **via Montello n.44-46-52-54-60-62-68-70-76-78-84-86-92-94-100-102 - Lotto 7** - realizzato dalla Cooperativa Primavera (parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà);
- Villette di **via Crespi / via Giorgio De Chirico - Lotto 8** - realizzato dalla Cooperativa Tintoretto (parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà);

► Procedure e metodologia di computo del corrispettivo di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, con la ri-formulazione del comma 49 bis dell'art.31 L. 448/1998:

*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 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 corrispettivo di affrancazione dal vincolo. 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. 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. 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.*

*(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021)*

► Percentuali del corrispettivo al c.48 definite dal Decreto n.151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze:

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed e' ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.
2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:  
$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli  
Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998  
QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare  
ADC = Numero degli anni di durata della convenzione  
ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.
3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:  
$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie
4. Il vincolo e' rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 sono stati approvati – per le sole aree PEEP concesse in diritto si superficie – i corrispettivi di trasformazione dello stesso in diritto di proprietà utilizzando il metodo di quantificazione previsto al comma 48 dell'art. 31 L. n.448/1998, richiedendo preventivamente valutazioni ad Agenzia delle Entrate (in atti comunali prot. nn. 19245-19252 del 13/09/2019) e valutazioni tecnico-estimative a Tecnico incaricato del Comune (in atti comunali prot. n.25240 del 03/12/2019).

Tutto ciò premesso, con le stesse modalità adottate nella Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019 si procede alla determinazione del corrispettivo al c.48 anche per le aree concesse in diritto di proprietà, al fine di poter determinare i conseguenti corrispettivi di rimozione vincoli al c.49bis.

### ***Palazzina di via Aldo Moro n.3 - LOTTO 1***

#### **DATI DIMENSIONALI:**

- Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Rescaldina e la Cooperativa Edilizia "Ravello" - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata "con sede in Rescaldina via B.Melzi n.28 :  
*scrittura privata autentica a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 06/03/1979 repertorio n.42748 ed in data 12/03/1979 repertorio n.42800, registrata a Milano il 28/03/1979 al n.II/A 18415 – trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 31/03/1979 reg. generale n. 19855 reg. particolare n. 16671; nonché successivo atto in forma di "atto pubblico" a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 23/07/1979 repertorio n.44423 e raccolta n.3993 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 28/07/1979 reg. generale n. 42843 reg. particolare n.35357.*
- superficie area concessa dal Comune mq 7.400 ;
- dati catastali attuali Foglio 9 mappali 439 ;
- durata della concessione : permanente per cessione del diritto di proprietà ;
- volume massimo edificabile mc. 9.636;
- n° edifici da realizzare = 1.

#### **DATI ECONOMICI:**

- Costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area oggetto di concessione del Diritto di Proprietà Lire 8.183.450 pari ad € 4.226,40

#### **VALORE VENALE:**

- €/MC 55,50 (€/mq 166,45)  
(come da relazioni tecnico-estimative redatte da consulente incaricato dal Comune in atti comunali prot. n.25240 del 03/12/2019 e relazioni tecnico-estimative redatte da Agenzia delle Entrate in atti comunali prot. nn. 19245-19252 del 13/09/2019)

#### **CALCOLO CORRISPETTIVO comma 48 dell'art. 31 L. n.448/1998 :**

- 1. CONGUAGLIO AREA
  - area totale 7400 mq
  - costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area Lire 8.183.450 pari ad € 4.226,40
- 2. PREZZO DELL'AREA RIVALUTATO (rivalutazione effettuata alla medesima data - lug.2019 - utilizzate per le altre valutazioni economiche già effettuate dall'Ente per determinare i corrispettivi al c.48 dell'art.31 L. 448/1998)

#### Calcola le rivalutazioni monetarie

**Indagine** *Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati* Gennaio 1947 - Gennaio 2022

**Aggr.ne** *Indice generale (senza tabacchi)*

**Territorio** Italia 

**Da mese:**  **Da anno:**

**A mese:**  **A anno:**

**Somma:**   Euro  Lire

**Calcola**

Luglio 1979 - Luglio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="5,899"/>	<input type="text" value="24.931,53"/>	<input type="text" value="48.274.174"/>

- 3. VALORE AREA
  - Volume = mc 9.636
  - n° appartamenti = 24
  - Costo unitario / mc (valore medio di mercato) = €/mc 55,50
  - Indice esistente del lotto = mc/mq 1,30
  - Costo unitario/mq = €/mq 72,15
  - Costo abbattuto del 25% (secondo l'art. 31 c.48 L.448/98 con riferimento all'art. 37 DPR 327/2001) = €/mq 54,11
  - Abbattimento al 60% (secondo l'art. 31 c. 48 L.448/98) = €/mq 32,47
  - Ulteriore abbattimento che poteva definire il Comune = 0,00% (vedi Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019)

Valore area = 7.400 x 32,47 = € 240.278,00
- 4. VALORE DA VERSARE
  - valore area dedotti i costi versati (prezzo acquisizione area)

valore area = € 240.278,00  
 prezzo area acquisita dal Comune rivalutata = € 24.931,53  
 quota valore di trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà = € 240.278,00 - € 24.931,53 = € 215.346,47  
**arrotondato a € 215.350,00**  
**l'importo effettivo di ogni appartamento è da calcolarsi in base ai millesimi di proprietà**

### **Villette di via Montello n.44-46-52-94-100-102 - LOTTO 7**

#### **DATI DIMENSIONALI:**

- Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Rescaldina e la Cooperativa Edilizia "dipendenti comunali Primavera" - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata "con sede in Rescaldina Piazza Chiesa n.13 : *atto di convenzione a rogito Dott. Salvatore Carugati in data 16/07/1983, Repertorio n. 84672 raccolta n. 3288, registrato a Legnano il 01/08/1983 al n. 1366 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 05/08/1983 reg. generale n. 49654 reg. particolare n. 39957 ; successivo atto integrativo e di rettifica di Convenzione rogato dal medesimo Dott. Salvatore Carugati, in data 29/09/1986, Repertorio n. 125227 raccolta n. 4545, registrato a Legnano il 07/10/1986 al n. 1528 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 15/10/1986 reg. generale n. 65609 reg. particolare n. 4732.*
- superficie area concessa dal Comune mq 1.740 (solo superficie concessa in diritto di proprietà);
- dati catastali attuali Foglio 11 mappali nn.63-276-450-451-454-455-457-459-461-462-463-470-477 (solo lotti edificati senza aree a standard);
- durata della concessione : anni 99 per il diritto di superficie e permanente per cessione del diritto di proprietà;
- volume massimo edificabile mc. 2100,60 (solo volumetria per area concessa in diritto di proprietà);
- n° edifici da realizzare = 6 ville a schiera (solo quelle in diritto di proprietà).

#### **DATI ECONOMICI:**

- Costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area oggetto di concessione del Diritto di Proprietà Lire 7.200.000 pari ad € 3.718,49 di costo complessivo dell'area di Lire 18.000.000;

#### **VALORE VENALE:**

- €/MC 74,50 (€/mq 223,51)  
 (come da relazioni tecnico-estimative redatte da consulente incaricato dal Comune in atti comunali prot. n.25240 del 03/12/2019 e relazioni tecnico-estimative redatte da Agenzia delle Entrate in atti comunali prot. nn. 19245-19252 del 13/09/2019)

#### **CALCOLO CORRISPETTIVO comma 48 dell'art. 31 L. n.448/1998 :**

- 1. CONGUAGLIO AREA
  - area totale 1.740 mq
  - costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area Lire 7.200.000 pari ad € 3.718,49
- 2. PREZZO DELL'AREA RIVALUTATO (rivalutazione effettuata alla medesima data - lug.2019 - utilizzate per le altre valutazioni economiche già effettuate dall'Ente per determinare i corrispettivi al c.48 dell'art.31 L. 448/1998)

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Gennaio 2022

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia** 

Da mese:  Da anno:

A mese:  A anno:

Somma:  Euro  Lire

**Calcola**

Luglio 1983 - Luglio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="3,051"/>	<input type="text" value="11.345,11"/>	<input type="text" value="21.967.196"/>

- 3. VALORE AREA
  - Volume = mc 2.100,60
  - n° villette = 6
  - Costo unitario / mc (valore medio di mercato) = €/mc 74,50
  - Indice esistente del lotto = mc/mq 1,21
  - Costo unitario/mq = €/mq 90,15
  - Costo abbattuto del 25% (secondo l'art. 31 c.48 L.448/98 con riferimento all'art. 37 DPR 327/2001) = €/mq 67,61
  - Abbattimento al 60% (secondo l'art. 31 c. 48 L.448/98) = €/mq 40,57
  - Ulteriore abbattimento che poteva definire il Comune = 0,00% (vedi Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019)
  - Valore area = 1.740 x 40,57 = € 70.591,80
  
- 4. VALORE DA VERSARE
  - valore area dedotti i costi versati (prezzo acquisizione area)  
valore area = € 70.591,80
  - prezzo area acquisita dal Comune rivalutato = € 11.345,11
  - quota valore di trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà = € 70.591,80 - € 11.345,11 = € 59.246,69
  - **arrotondato a € 59.250,00**
  - **l'importo effettivo di ogni villetta è da calcolarsi in base alla quota proporzionale / millesimi di proprietà.**

### Villette di via Crespi / via Giorgio De Chirico - LOTTO 8

#### DATI DIMENSIONALI:

- Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Rescaldina e la "Cooperativa Edilizia Tintoretto - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Rescaldina Via Vittorio Veneto n.23 :  
*atto di convenzione a rogito dottor Giovanni Notari in data 20/12/1983, Repertorio n. 95326/7367, registrato a Milano in data 2 gennaio 1984 al n. 113 - Serie H e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 18/01/1984 ai nn. 7218 di reg. generale e 6137 di reg. particolare; successivo atto di rettifica a rogito dottor Giovanni Notari in data 20/03/1986, Repertorio n. 107917/8669, registrato a Milano in data 07/04/1986 al n. 9325 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 17/04/1986 ai nn. 29579 di reg. generale e 22133 di reg. particolare.*
- superficie area concessa dal Comune mq 9.140 (solo superficie concessa in diritto di proprietà);
- dati catastali attuali Foglio 9 mappali nn.206-573-574-577-578-579-580-581-582-583-584-586-587-589-590-591-593-594-595-596-597-599-600-601-602 (solo lotti edificati senza aree a standard);
- durata della concessione : anni 99 per il diritto di superficie e permanente per cessione del diritto di proprietà;
- volume massimo edificabile mc. 12.249,20 (solo volumetria per area concessa in diritto di proprietà);
- n° edifici da realizzare = 25 ville a schiera (solo quelle in diritto di proprietà).

#### DATI ECONOMICI:

- Costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area oggetto di concessione del Diritto di Proprietà Lire 5.402.000 pari ad € 2.789,90 di costo complessivo dell'area di Lire 18.500.000;



## VALORE VENALE:

- €/MC 74,50 (€/mq 223,51)  
(come da relazioni tecnico-estimative redatte da consulente incaricato dal Comune in atti comunali prot. n.25240 del 03/12/2019 e relazioni tecnico-estimative redatte da Agenzia delle Entrate in atti comunali prot. nn. 19245-19252 del 13/09/2019)

## CALCOLO CORRISPETTIVO comma 48 dell'art. 31 L. n.448/1998 :

- 1. CONGUAGLIO AREA
  - area totale 9.140 mq
  - costo sostenuto dal Comune per l'acquisto dell'area Lire 5.402.000 pari ad € 2.789,90
- 2. PREZZO DELL'AREA RIVALUTATO (rivalutazione effettuata alla medesima data - lug.2019 - utilizzate per le altre valutazioni economiche già effettuate dall'Ente per determinare i corrispettivi al c.48 dell'art.31 L. 448/1998)

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Gennaio 2022

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia** 

Da mese: **Dicembre** Da anno: **1983**

A mese: **Luglio** A anno: **2019**

Somma: **2789.9** Euro  Lire

**Calcola**

Dicembre 1983 - Luglio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
2,907	8.110,24	15.703.614

- 3. VALORE AREA
  - Volume = mc 12.249,20
  - n° villette = 25
  - Costo unitario / mc (valore medio di mercato) = €/mc 74,50
  - Indice esistente del lotto = mc/mq 1,34
  - Costo unitario/mq = €/mq 99,83
  - Costo abbattuto del 25% (secondo l'art. 31 c.48 L.448/98 con riferimento all'art. 37 DPR 327/2001) = €/mq 74,87
  - Abbattimento al 60% (secondo l'art. 31 c. 48 L.448/98) = €/mq 44,92
  - Ulteriore abbattimento che poteva definire il Comune = 0,00% (vedi Deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 04/12/2019)
  - Valore area = 9.140 x 44,92 = € 410.568,80
- 4. VALORE DA VERSARE
  - valore area dedotti i costi versati (prezzo acquisizione area)  
valore area = € 410.568,80  
prezzo area acquisita dal Comune rivalutato = € 8.110,24  
quota valore di trasformazione diritto di superficie in diritto proprietà = € 410.568,80 - € 8.110,24 = € 402.458,56  
**arrotondato a € 402.460,00**  
**l'importo effettivo di ogni villetta è da calcolarsi in base alla quota proporzionale / millesimi di proprietà.**