

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**NR. 361 DEL 03-12-2013**

ALLEGATI: n° 1

COPIA

**OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA L. 865/71 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - LOTTI DIVERSI - APPROVAZIONE DELLE PERIZIE DI STIMA E MODALITA' INCASSO CORRISPETTIVI.**

Il tre del mese di Dicembre dell'anno duemilatredici, alle ore 09:30 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

*Assume la Presidenza il SINDACO EUGENIO COMINCINI assistito dal SEGRETARIO GENERALE FORTUNATO NAPOLI..*

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome	Presenti	Assenti
COMINCINI EUGENIO	SINDACO	X
MARCHETTI GIORDANO	VICE SINDACO	X
GIUSEPPE		
ROSCI MAURIZIO	ASSESSORE	X
ZECCHINI RITA	ASSESSORE	X
GHEZZI SILVIA	ASSESSORE	X
ZACCHETTI ERMANNO	ASSESSORE	X

Presenti - Assenti	5	1
--------------------	---	---

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore alla gestione del Territorio, Giordano Marchetti,

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29 maggio 2013 sono stati approvati i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per l'eliminazione del vincolo del prezzo di cessione e/o locazione e i provvedimenti conseguenti;

- l'art. 5 dei criteri prevede che:

- gli stessi vengano applicati anche ai Lotti oggetto di passata proposta per cui non era stata attuata la trasformazione da diritto di superficie in proprietà e per i quali, con delibera di Giunta Comunale n. 97 del 26 marzo 2013, erano state sospese le accettazioni delle richieste a seguito delle modifiche normative introdotte dal Decreto Legge n. 95 del 6 luglio 2012;

- tali criteri venissero applicati previa redazione di nuove perizie di stima;

- per quanto sopra indicato, si è reso necessario avvalersi di una consulenza per la predisposizione delle perizie di stima per la quantificazione dei valori di trasferimento delle aree individuate e, a tal fine, con Determinazione Dirigenziale n. 1084 del 28/10/2013, è stato conferito l'incarico al Geom. Cipolla Giorgio;

- il tecnico sopra incaricato ha consegnato in data 20 novembre 2013 prot. n. 52.904 le prime 5 perizie relative ai seguenti condomini, valutando per gli stessi il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, determinato secondo quanto indicato dall'art. 1 dei criteri approvati con la delibera di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013, sulla base della L. 448/98 e s.m.i., quindi, già diminuito degli abbattimenti previsti dalla normativa vigente:

Via Don Mazzolari, 3	€ 553.984,69
P.zza Papa Giovanni XXIII, 1	€ 638.447,82
Via Don Milani,9	€ 1.614.132,73
Via Vespucci, 7/9/11	€ 1.595.244,85
P.zza Padre Giuliani, 2abc	€ 370.682,35

- i sopracitati criteri comprendono anche l'applicazione dei seguenti correttivi da applicare al valore risultante dalle perizie, ossia:

1) zona di ubicazione dell'area in diritto di superficie da cedersi in proprietà":

- 0% centro (area "centro" compresa tra le vie Verdi, Mazzini, Alzaia Naviglio, L. da Vinci, Oberdan, Colombo, Manzoni, Videmari)

- 5% periferia (area esterna a quella definita "centro")

2) tipologia del fabbricato in diritto di superficie da cedersi in proprietà:

- 0% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo

- 1% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo

- 2% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo + terzo

- 4% Fabbricati con numero di piani oltre il terzo

3) anni di vetustà dell'edificio:

1.00% annuo per gli anni dal 1 al 20 di vecchiaia

pertanto, nei casi specifici, verranno applicate le seguenti percentuali:

Via Don Mazzolari, 3	5%+ 4% + 20% = 29%
P.zza Papa Giovanni XXIII, 1	0%+ 4% + 20% = 24%
Via Don Milani,9	5%+ 4% + 20% = 29%
Via Vespucci, 7/9/11	5%+ 4% + 20% = 29%
P.zza Padre Giuliani, 2abc	0%+ 2% + 20% = 22%

- sulla base di quanto previsto dai suddetti atti, i valori, che l'Amministrazione Comunale proporrà ai singoli proprietari dei condomini di seguito riportati che ne faranno richiesta, da ripartirsi secondo le tabelle millesimali degli alloggi e loro pertinenze costituenti il condominio, saranno i seguenti:

Via Don Mazzolari, 3 € 396.664,14  
(comprensivo di € 11.500,07 per accantonamento conguagli da versare al Cimep – Valore non soggetto a correttivi)

P.zza Papa Giovanni XXIII, 1 € 485.220,34

Via Don Milani,9 € 843.928,01  
(comprensivo di €45.981,78 per accantonamento conguagli da versare al Cimep – Valore non soggetto a correttivi)

Via Vespucci, 7/9/11 € 845.209,24

P.zza Padre Giuliani, 2abc € 217.652,10

Richiamata la deliberazione di C.C. n. 46 del 22/07/2004, avente ad oggetto: "Indirizzi in merito al trasferimento in proprietà di aree incluse nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie. Applicazione dei disposti di cui all'art. 31, commi da 45 a 50 della legge n.448 del 23/12/1998 e approvazione dello schema tipo dell'atto di trasformazione.", con cui è stato approvato lo schema tipo dell'atto di trasformazione da diritto di superficie in proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge n. 448/98, per il quale risulta necessario prendere atto delle modifiche normative che modificano da 30 a 20 anni (diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione originaria e la nuova convenzione) il termine per la decadenza dei vincoli convenzionali;

Evidenziato che tale schema prevedeva all'art.1 le modalità di pagamento di seguito riportate in stralcio:

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

Pertanto il Sig. \_\_\_\_\_ ha versato a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio la somma di € \_\_\_\_\_, che il Comune di Cernusco sul Naviglio, nella persona del \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto.

Ovvero

il Sig. \_\_\_\_\_ ha versato a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio, la somma di € \_\_\_\_\_, quale prima rata e che il Comune di Cernusco sul Naviglio, nella persona del \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto.

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

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

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

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

Del pari il Comune di Cernusco sul Naviglio potrà procedere allo svincolo parziale di detta fideiussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati dal Sig. \_\_\_\_\_ e suoi aventi causa.

Ferma restando la responsabilità degli obblighi assunti, fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di Cernusco sul Naviglio, il Sig. \_\_\_\_\_ si obbliga, nel caso di cessione degli immobili, ad inserire negli atti di vendita le clausole sopra indicate, relative alla dilatazione di pagamento ed agli obblighi assunti con la presente convenzione, con l'impegno di dare comunicazione al Comune di Cernusco sul Naviglio dell'avvenuto trasferimento a terzi e dell'inserimento di tali clausole nei relativi atti."

Dato atto che, oltre a quanto sopra indicato l'Amministrazione proponga' ai richiedenti, come previsto dalla delibera di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013, anche la rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione con il seguente metodo:

- versamento di un corrispettivo aggiuntivo pari al 0.7% del corrispettivo come determinato all'art. 1 della suddetta delibera per ogni anno o frazione di anno mancante al 20°, se contestuale alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- versamento di un corrispettivo pari al 0.7% del corrispettivo come determinato all'art. 1 della suddetta delibera per ogni anno o frazione di anno mancante al 90°, se non contestuale alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

Richiamata inoltre la delibera di Giunta Comunale n. 283 del 10 ottobre 2013 con la quale viene dato mandato al Direttore dell'Area Tecnica di stipulare, dietro richiesta degli aderenti, gli atti notarili di trasformazione da diritto di superficie in proprietà relativi al lotto 2 ce23 entro il 31 dicembre 2013, previa presentazione da parte dei cittadini interessati di idonea fideiussione a garanzia dell'intero corrispettivo dovuto e scadente nell'anno 2014;

Ritenuto necessario estendere la possibilita' di stipula entro la fine dell'anno 2013 previa presentazione di garanzia anche agli assegnatari di immobili ricompresi negli altri lotti, stabilendo che tutti i costi relativi e conseguenti alla presentazione delle garanzie fideiussorie saranno a carico dei cittadini interessati ;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, il presente atto avrà riflessi diretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente poiché la trasformazione del diritto di superficie con la cessione in proprietà delle aree avviene previo versamento di un corrispettivo;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n 5 del 26.02.1998, è il Direttore dell'Area Tecnica, arch. Marco Acquati;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

## DELIBERA

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
  2. di approvare quali corrispettivi di trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie in proprietà per la cessione delle aree relative ai condomini sottoelencati, così come stabilito dalla perizia tecnica, redatta dal professionista incaricato Geom. Giorgio Cipolla, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale:

Via Don Mazzolari, 3	€ 553.984,69
P.zza Papa Giovanni XXIII, 1	€ 638.447,82
Via Don Milani,9	€ 1.614.132,73
Via Vespucci, 7/9/11	€ 1.595.244,85
P.zza Padre Giuliani, 2abc	€ 370.682,35

3. di consentire ai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, che non l'abbiano ancora attuata e costituenti i condomini, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, adeguati secondo quanto definito dall'atto di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013 ai seguenti importi:

Via Don Mazzolari, 3 € 396.664,14  
(comprensivo di €11.500,07 per accantonamento conguagli da versare al Cimep – Valore  
non soggetto a correttivi)

P.zza Papa Giovanni XXIII, 1 € 485.220,34

Via Don Milani,9 € 843.928,01  
2013 / delibera di G.C. n. 361

(comprensivo di €45.981,78 per accantonamento conguagli da versare al Cimep – Valore non soggetto a correttivi)

Via Vespucci, 7/9/11 € 845.209,24

P.zza Padre Giuliani, 2abc € 217.652,10

4. di proporre, agli interessati, oltre che il pagamento in un'unica soluzione (effettuabile a partire dal 2 gennaio 2014 ed entro 30 giorni s.c.) anche la possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di n. 6 rate semestrali a fronte della presentazione di idonea fideiussione e previo pagamento degli interessi legali maturati per il periodo di dilazione oltre a quanto definito con delibera n. 43 del 29 maggio 2013 con cui il Consiglio Comunale ha determinato i correttivi da applicare al valore risultante dalle perizie;

5. di proporre inoltre, come previsto dalla delibera di C.C. n. 43 del 29 maggio 2013, anche la rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione con il seguente metodo:

- versamento di un corrispettivo aggiuntivo pari al 0.7% del corrispettivo come determinato all'art. 1 della suddetta delibera per ogni anno o frazione di anno mancante al 20° se contestuale alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

- versamento di un corrispettivo aggiuntivo pari al 0.7% del corrispettivo come determinato all'art. 1 della suddetta delibera per ogni anno o frazione di anno mancante al 90° se non contestuale alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà

6. di consentire, a chi ne farà esplicita richiesta entro il 13 dicembre 2013, la stipula degli atti notarili di trasformazione entro la fine dell'anno 2013 dando mandato al Direttore dell'Area Tecnica di stipulare gli atti notarili di trasformazione da diritto di superficie in proprietà relativi ai condomini sopraelencati entro il 31 dicembre 2013, previa presentazione di idonea fidejussione a garanzia dell'intero corrispettivo dovuto e scadente nell'anno 2014 stabilendo che tutti i costi relativi alle garanzie fideiussorie saranno a carico dei cittadini interessati;

7. di stabilire che le perizie sopra elencate avranno validità un anno dalla data di approvazione delle stesse decorso il quale verranno aggiornate come previsto dall'art. 5 dei criteri soparichiamati;

8. di dare atto che le cessioni derivanti dal presente atto, effettuate ai sensi art. 31, commi 45 e seguenti della legge 448 del 1998, sono escluse dall'IVA (Risoluzione del 26.7.2001 n. 121 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso);

9. di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica, Arch. Marco Acquati, di espletare tutti gli atti consequenti e derivanti dall'approvazione del presente atto, comprendendo tra questi la stipula dei singoli atti notarili.

10. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Successivamente,  
in considerazione dell'urgenza

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	

Espressi in forma palese

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n.267/2000

DELIBERE DI GIUNTA N. 361 del 03 Dicembre 2013

PARERI AI SENSI DELL' ARTICOLO 49, COMMA 1, E 147-bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267, DEL 18 AGOSTO 2000 e s.m.i.

Sulla proposta di DELIBERE DI GIUNTA avente per oggetto:

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PIANO DI ZONA L. 865/71 NEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – LOTTI DIVERSI – APPROVAZIONE DELLE PERIZIE DI STIMA E MODALITA' INCASSO CORRISPETTIVI.**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata

Lì 02.12.2013

IL DIRETTORE D'AREA  
*f.to ACQUATI MARCO*

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
(ai sensi articolo 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione sopra indicata.

Lì, 02.12.2013

IL DIRETTORE AREA ECON.FINANZIARIA  
*f.to NEGRONI AMELIA*

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
f.to *EUGENIO COMINCINI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to *FORTUNATO NAPOLI*

---

Si certifica che l'elenco contenente l'oggetto della presente deliberazione è stato inviato ai Capigruppo Consiliari in data ..... e la deliberazione sarà affissa all'albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal ..... al .....

Lì, .....

f.to IL MESSO COMUNALE

---

Si dà atto che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs 18 agosto 2000, n°267.

Lì, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to *FORTUNATO NAPOLI*

---

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo

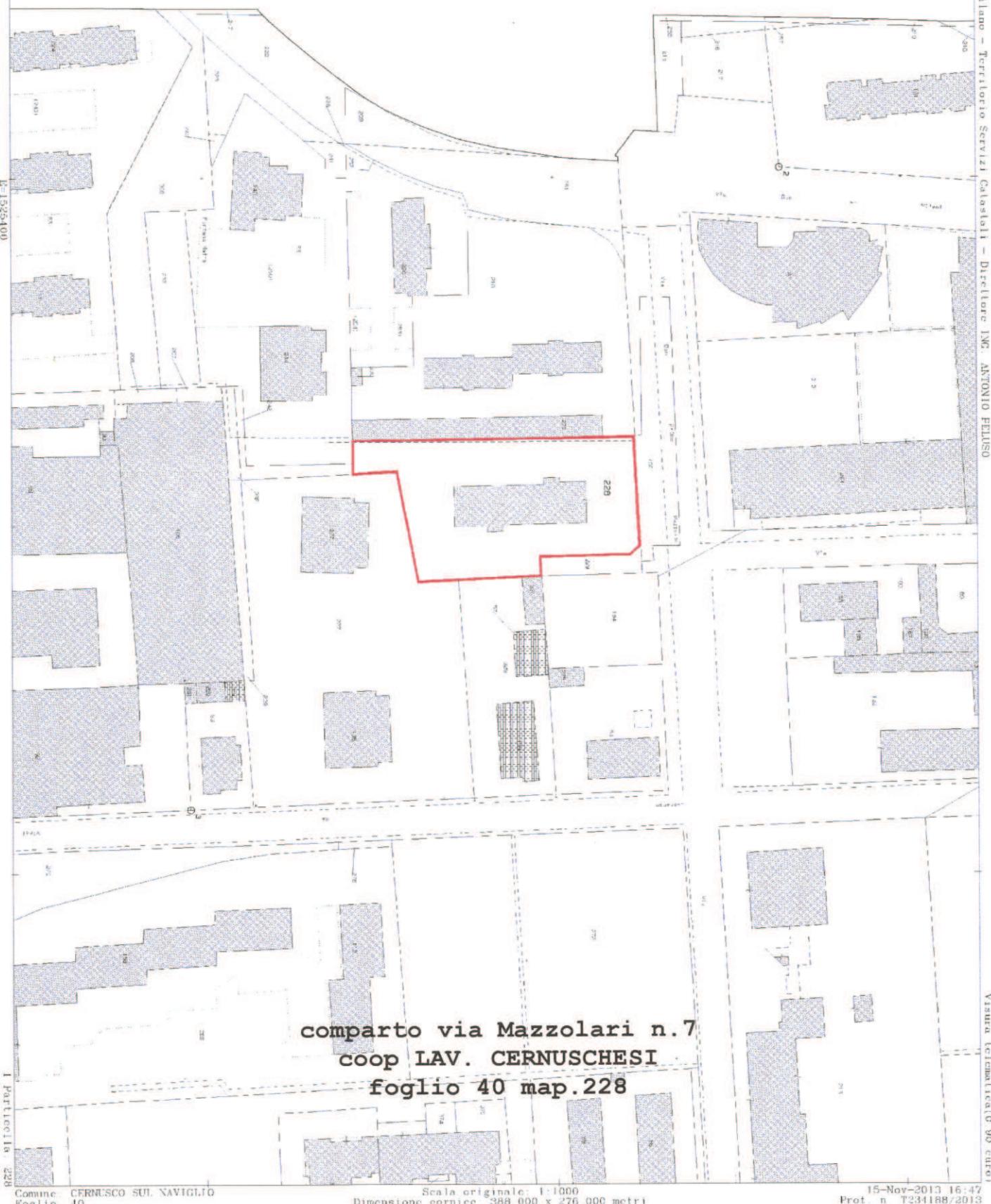
Lì, .....

parametri riferimento	1	2	3	4	5
Via Mazzolari n.3	P.zza Papa Giovanni XXIII n.1	Via don Milani n.9	Via Vespucci n.7, 9, 11	P.zza Padre Giuliani n.2a, 2b, 2c	
attuali identificativi catastali	fgl.40 mapp.228 mapp.209, 254, 262, 263, 264	fgl.39 map.176 map.115, 163, 224, 225, 248, 260	fgl.18 mapp.620, 621	map.512, 562, 553, 554	fgl.19
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie	Coop. LAV. CERNUSCHESI	Impr. GRASSETTO SpA	Coop. COSTANTES 2	Impr. CREA Srl	Coop. LA COMUNE DUE
Data convenzione	25/07/1978	19/09/1978	19/12/1978	31/05/1983	26/06/1984
Notario rogante Dott. n° rep.	Moretti 16203/2563	Avanzini 37783/6210	Mezzanotte 44713/5638	Lovisetti 31085/1773	Mantelli 32862/2270
Volume convenzionale m <sup>3</sup>	9.800,00	11.448,00	27.900,00	25.444,00	6.500,00
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>	2.400,00	3.650,00	7.910,00	8.540,00	2.250,00
valore Sip alloggi €/m <sup>2</sup> Sip = Volume / 3,00	€ 2.025,00 3.286,67	€ 2.025,00 3.816,00	€ 2.025,00 9.300,00	€ 2.025,00 8.481,33	€ 2.025,00 2.166,67
alloggi n.	24	28	84	71	20
valore unitario box box n.	€ 15.600,00 € 1.012,50	€ 15.600,00 € 1.012,50	€ 15.600,00 € 1.012,50	€ 15.600,00 € 1.012,50	€ 15.600,00 € 1.012,50
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>	0	0	201	637	173
spazi comuni m <sup>2</sup>	€ 1.787,50	€ 1.787,50	€ 1.787,50	€ 1.787,50	€ 1.787,50
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>	0	0	0	165	0
negozi m <sup>2</sup>					
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>	€ 7.044.262,50	€ 8.164.200,00	€ 20.346.412,50	€ 19.393.800,00	€ 4.874.662,50
<b>Costi di intervento</b>					
KC costo costruzione	€ 3.649.570,83	€ 4.227.480,00	€ 10.522.327,50	€ 9.874.224,17	€ 2.521.090,33
U utilo promotore immob (RI x 18%)	€ 1.267.967,25	€ 1.490.556,00	€ 3.662.354,25	€ 3.890.884,00	€ 877.439,25
Ku costi oneri urbanizzazione e contr. costo costruz.	€ 593.971,47	€ 653.855,65	€ 1.691.000,40	€ 1.542.143,88	€ 383.960,67
S spese e oneri finanziari acquisto area 12% +(1+r) <sup>3</sup>	1.228717875	1.228717875	1.228717875	1.228717875	
<b>Va Valore Area</b>	€ 1.247.440,91	€ 1.443.218,49	€ 3.638.532,85	€ 3.651.406,11	€ 880.732,49
Valore area					
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>					
Data convenzione	25/07/1978	19/09/1978	19/12/1978	31/05/1983	26/06/1984
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 2.478,99	€ 3.770,14	6.484	6.312	3.016
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	6.601				2.698
Rivalutazione versamenti alla convenzione a Ottobre 2013	€ 16.363,83	€ 24.445,56	€ 51.571,24	€ 106.417,56	€ 56.993,92
Importo totale versamenti rivalutati	€ 16.363,83	€ 24.445,56	€ 51.571,24	€ 106.417,56	€ 56.993,92
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>					
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 1.231.077,08	€ 1.418.772,93	€ 3.586.961,61	€ 3.544.988,55	€ 823.738,57
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	€ 307.769,27	€ 364.693,23	€ 896.740,40	€ 886.247,14	€ 205.934,64
Importo risultante	€ 923.307,81	€ 1.064.079,70	€ 2.690.221,21	€ 2.658.711,42	€ 617.803,92
Abbellimento 40% art.48 L.448/98	€ 369.323,12	€ 425.631,88	€ 1.076.088,48	€ 1.063.496,57	€ 247.121,57
<b>IMPORTO NETTO CORRISPECTIVO TOTALE</b>	€ 553.984,69	€ 638.447,82	€ 1.614.132,73	€ 1.595.244,85	€ 370.682,35
NOTE					

parametri riferimento	1 Via Mazzolari n.3
attuali identificativi catastali	fgl.40 mapp.228
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie	Coop. LAV. CERNUSCHESI
Data convenzione	25/07/1978
Notaio rogante Dott.	Moretti
n° rep.	16203/2563
Volume convenzionato m <sup>3</sup>	9.800,00
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>	2.400,00
valore Slp alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 2.025,00
Slp = Volume : 3,00	3.266,67
alloggi n.	24
valore unitario box	€ 15.600,00
box n.	22
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 1.012,50
spazi comuni m <sup>2</sup>	85
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>	€ 1.787,50
negozi m <sup>2</sup>	0
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>	€ 7.044.262,50
<b>Costi Intervento</b>	
Kc costo costruzione	€ 3.649.570,83
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 1.267.967,25
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 593.971,47
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r) <sup>3</sup>	1,228717875
<b>Va Valore Area</b>	
Valore area	€ 1.247.440,91
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>	
Data convenzione	25/07/1978
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 2.478,99
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	6,601
Rivalutazione versamenti alla convenzione a Ottobre 2013	€ 16.363,83
Importo totale versamenti rivalutati	€ 16.363,83
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>	
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 1.231.077,08
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 307.769,27
Importo risultante	€ 923.307,81
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 369.323,12
<b>IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE</b>	€ 553.984,69
NOTE	

## COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448

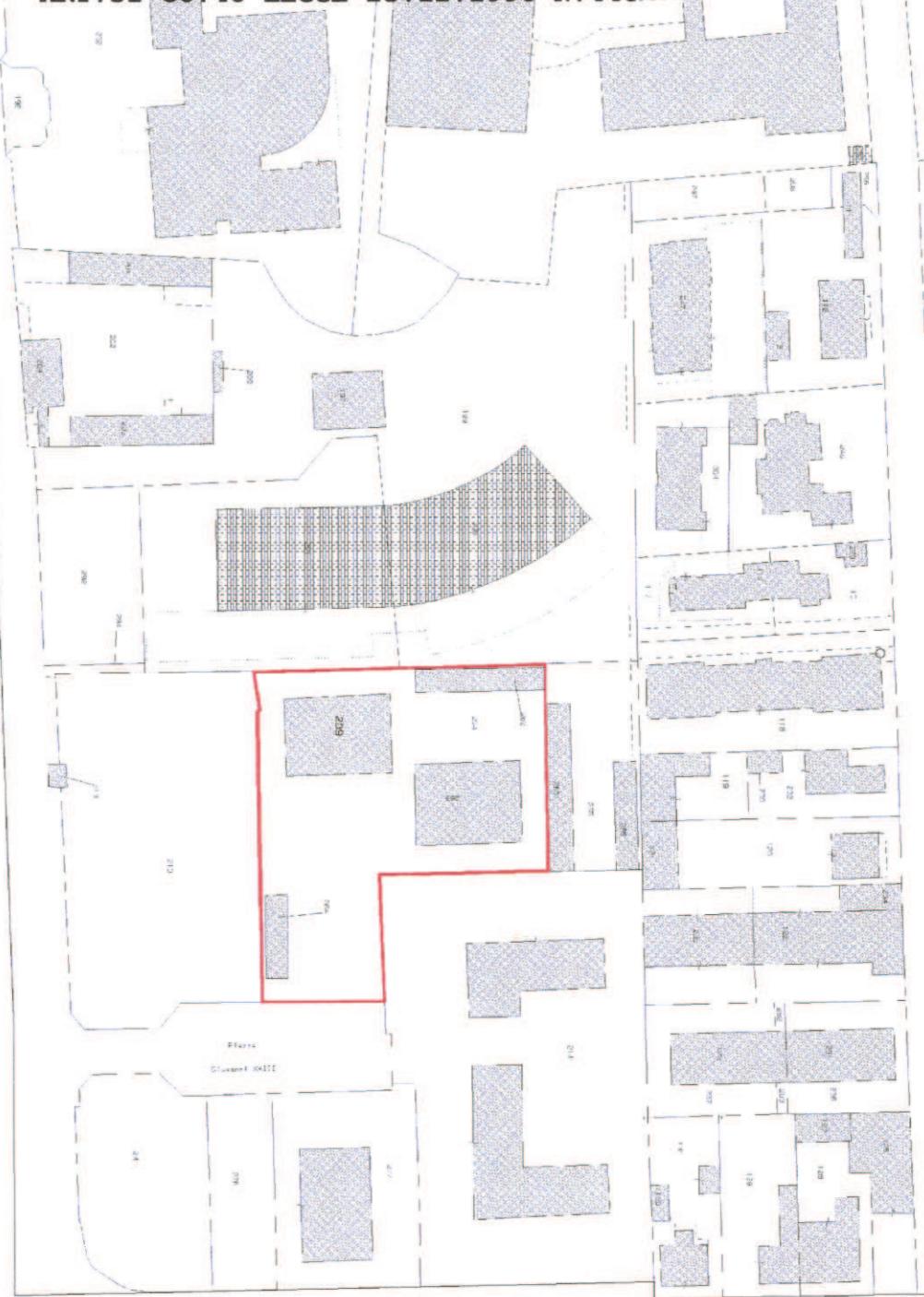


<b>parametri riferimento</b>		<b>2</b>
<b>P.zza Papa Giovanni XXIII n.1</b>		
attuali identificativi catastali		fgl.30 mapp.209, 254, 262, 263, 264
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie		<b>Impr. GRASSETTO SpA</b>
Data convenzione		19/09/1978
Notaio rogante Dott.		Avanzini
n° rep.		37783/8210
Volume convenzionato m <sup>3</sup>		11.448,00
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>		3.650,00
valore Slp alloggi €/m <sup>2</sup>		€ 2.025,00
Slp = Volume : 3,00		3.816,00
alloggi n.	28	
valore unitario box		€ 15.600,00
box n.	28	
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>		€ 1.012,50
spazi comuni m <sup>2</sup>	0	
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>		€ 1.787,50
negozi m <sup>2</sup>	0	
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>		€ 8.164.200,00
<b>Costi Intervento</b>		
Kc costo costruzione		€ 4.227.480,00
U utile promotore immob (RI x 18%)		€ 1.469.556,00
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.		€ 693.855,65
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r) <sup>3</sup>	1.228717875	
<b>Va Valore Area</b>		
Valore area		€ 1.443.218,49
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>		
Data convenzione		19/09/1978
Versamenti effettuati alla stipula convenzione		€ 3.770,14
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione		6,484
Rivalutazione versamenti alla convenzione a Ottobre 2013		€ 24.445,56
Importo totale versamenti rivalutati		€ 24.445,56
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>		
Valore area al netto versamenti rivalutati		€ 1.418.772,93
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale		-€ 354.693,23
Importo risultante		€ 1.064.079,70
Abbattimento 40% art.48 L.448/98		-€ 425.631,88
<b>IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE</b>		€ 638.447,82
NOTE		



## COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448



comparto P.za Papa Giovanni XXIII n.1  
impr. GRASSETTO SpA  
foglio 30 map.209, 254, 262, 263, 264

parametri riferimento		3
Via don Milani n.9		
attuali identificativi catastali		fgl.39 map.176 fgl.40 map.115,153,224,259,248,260
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie		Coop. COSTANTES 2
Data convenzione		19/12/1978
Notaio rogante Dott. Mezzanotte		
n° rep. 44713/5638		
Volume convenzionato m <sup>3</sup>	27.900,00	
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>	7.910,00	
valore Slp alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 2.025,00	
Slp = Volume : 3,00	9.300,00	
alloggi n.	84	
valore unitario box	€ 15.600,00	
box n.	84	
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 1.012,50	
spazi comuni m <sup>2</sup>	201	
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>	€ 1.787,50	
negozi m <sup>2</sup>	0	
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>	€ 20.346.412,50	
<b>Costi Intervento</b>		
Kc costo costruzione	€ 10.522.327,50	
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 3.662.354,25	
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 1.691.000,40	
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r) <sup>3</sup>	1.228717875	
<b>Va Valore Area</b>		
Valore area	€ 3.638.532,85	
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>		
Data convenzione	19/12/1978	
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 8.170,35	
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	6,312	
Rivalutazione versamenti alla convenzione a Ottobre 2013	€ 51.571,24	
Importo totale versamenti rivalutati	€ 51.571,24	
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>		
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 3.586.961,61	
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 896.740,40	
Importo risultante	€ 2.690.221,21	
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 1.076.088,48	
<b>IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE</b>	€ 1.614.132,73	
NOTE		

N=5040200

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448

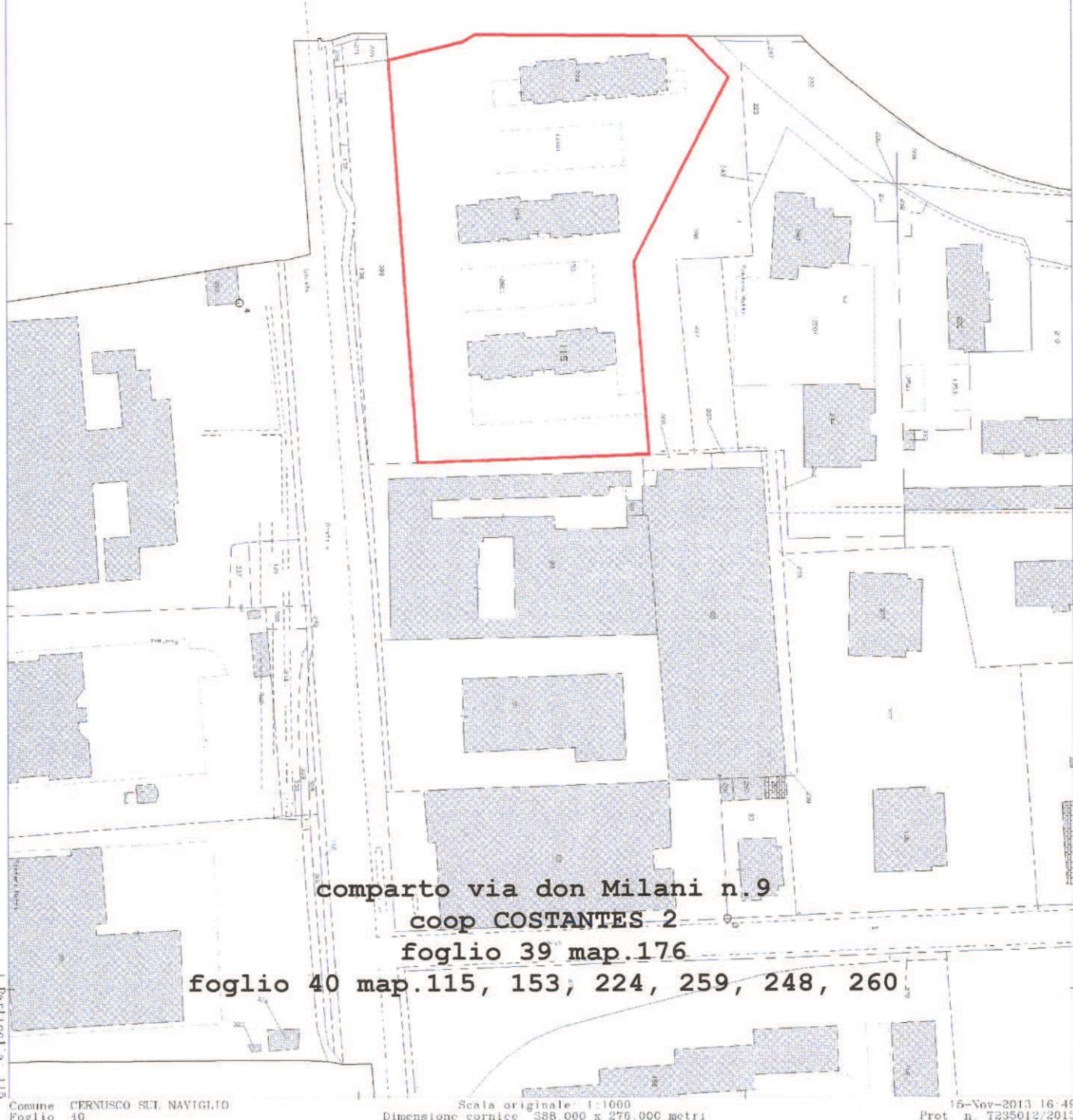
E-1525300

comparto via don Milani n.9  
coop COSTANTES 2  
foglio 39 map.176  
foglio 40 map.115, 153, 224, 259, 248, 260

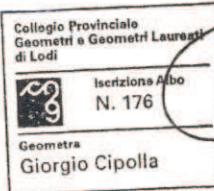
## COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448

F-1525300



<b>parametri riferimento</b>		<b>4</b>
<b>Via Vespucci n.7, 9, 11</b>		
attuali identificativi catastali		<b>fgl.18 mapp.620, 621</b>
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie		<b>Impr. CREA Srl</b>
Data convenzione		31/05/1983
Notaio rogante Dott.		Lovisetti
n° rep.		31085/1773
Volume convenzionato m <sup>3</sup>		25.444,00
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>		8.540,00
valore SIp alloggi €/m <sup>2</sup>		€ 2.025,00
SIp = Volume : 3,00		8.481,33
alloggi n.	71	
valore unitario box		€ 15.600,00
box n.	82	
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>		€ 1.012,50
spazi comuni m <sup>2</sup>	637	
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>		€ 1.787,50
negozi m <sup>2</sup>	165	
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>		<b>€ 19.393.800,00</b>
<b>Costi Intervento</b>		
Kc costo costruzione		€ 9.874.224,17
U utile promotore immob (RI x 18%)		€ 3.490.884,00
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.		€ 1.542.143,88
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r)^3		1.228717875
<b>Va Valore Area</b>		
Valore area		€ 3.651.406,11
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>		
Data convenzione		31/05/1983
Versamenti effettuati alla stipula convenzione		€ 35.284,34
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione		3,016
Rivalutazione versamenti alla convenzione a Ottobre 2013		€ 106.417,56
Importo totale versamenti rivalutati		€ 106.417,56
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>		
Valore area al netto versamenti rivalutati		€ 3.544.988,55
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale		-€ 886.247,14
Importo risultante		€ 2.658.741,42
Abbattimento 40% art.48 L.448/98		-€ 1.063.496,57
<b>IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE</b>		<b>€ 1.595.244,85</b>
NOTE		



## COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448

E-1525100

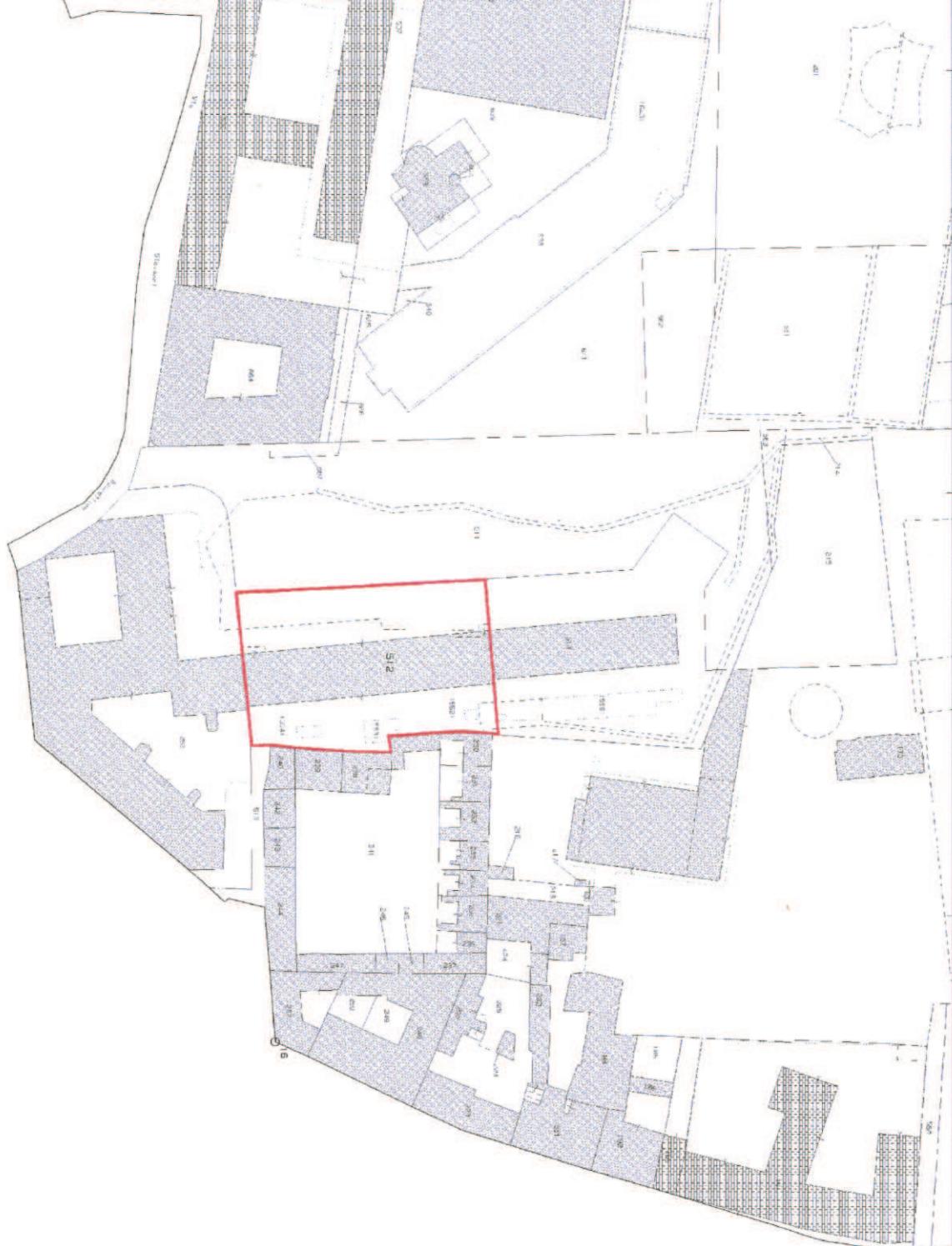


<b>parametri riferimento</b>		<b>5</b>
attuali identificativi catastali		<b>P.zza Padre Giuliani n.2a, 2b, 2c</b>
Soggetto assegnatario Diritto di Superficie		<b>Coop. LA COMUNE DUE</b>
Data convenzione		26/06/1984
Notaio rogante Dott.		Mantelli
n° rep.		32862/2270
Volume convenzionato m <sup>3</sup>	6.500,00	
Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento m <sup>2</sup>	2.250,00	
valore Slp alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 2.025,00	
Slp = Volume : 3,00	2.166,67	
alloggi n.	20	
valore unitario box	€ 15.600,00	
box n.	20	
valore unitario spazi comuni 50% alloggi €/m <sup>2</sup>	€ 1.012,50	
spazi comuni m <sup>2</sup>	173	
valore unitario negozi €/m <sup>2</sup>	€ 1.787,50	
negozi m <sup>2</sup>	0	
<b>RI Valore Mercato Fabbricato</b>	€ 4.874.662,50	
<b>Costi Intervento</b>		
Kc costo costruzione	€ 2.521.090,83	
U utile promotore immob (RI x 18%)	€ 877.439,25	
Ku costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	€ 393.960,67	
S spese e oneri finanz acquisto area 12% +(1+r)^3	1.228717875	
<b>Va Valore Area</b>	<b>€ 880.732,49</b>	
<b>Rivalutazione versamenti diritto di superficie</b>		
Data convenzione	26/06/1984	
Versamenti effettuati alla stipula convenzione	€ 21.124,51	
Coefficiente rivalutazione versamenti alla convenzione	2,698	
Rivalutazione versamenti alla convenzione a <b>Ottobre 2013</b>	€ 56.993,92	
Importo totale versamenti rivalutati	<b>€ 56.993,92</b>	
<b>Trasformazione Diritto Superficie / Proprietà</b>		
Valore area al netto versamenti rivalutati	€ 823.738,57	
Riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	-€ 205.934,64	
Importo risultante	€ 617.803,92	
Abbattimento 40% art.48 L.448/98	-€ 247.121,57	
<b>IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO TOTALE</b>	<b>€ 370.682,35</b>	
NOTE		

N=5041300

**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**

**trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà  
ART. 31 CO. 48 LEGGE 23.12.1998 N. 448**



**comparto P.zza Padre Giuliani n.2a, 2b. 2c  
coop LA COMUNE DUE  
foglio 19 map.512, 552, 553, 554**