

ALL.1) RELAZIONE TECNICA- ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA -DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE AI FINI DEL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED AI FINI DELL'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI LEGGE E PATTIZI DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE GIA' IN PROPRIETA' EX ART. 35 L. 865/71, EX ART. 8 L. 10/77 ED EX ARTT. 17 E 18 DPR 380/2001, AI SENSI DELLE ULTIME MODIFICHE DELL'ART. 31 COMMI 46-50 DPR 448/98 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020

PREMESSA

Al fine di poter procedere al calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alle convenzioni ex art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed alle convenzioni ex art. 8 L. 10/77 ed ex art. 17 e 18 DPR 380/2001, come specificato nel Regolamento, si rende necessario prima di tutto determinare l'attuale valore di mercato (valore venale) delle relative aree, procedendo alla stima delle stesse ai sensi dell'art. 37 comma 1 del DPR 08/06/2001 n. 327. Ciò in quanto, il calcolo del corrispettivo previsto ai sensi del vigente comma 48 dell'art. 31 L. 448/98 è il seguente:

$$CC48= Va1*60\% -Va$$

laddove

Va1= valore di mercato attuale dell'area ai sensi art. 37 c.1 DPR 327/2001

e

Va= oneri di concessione di diritto di superficie/proprietà rivalutati sulla base della variazione, accertato dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Al fine della determinazione del valore venale **Va1** si rende necessario stimare il valore venale attuale delle aree edificabili, libere da vincoli, in cui si considera, alla data odierna, la realizzazione di nuovi immobili di edilizia economica, con caratteristiche raffrontabili con quelle degli immobili edificate nei lotti interessati dagli interventi di edilizia convenzionata, ai sensi delle norme richiamate in premessa; ciò indipendentemente dalla vetustà dei fabbricati effettivamente realizzati, in quanto il valore venale delle aree da determinare è quello di un terreno ancora da edificare.

Pertanto, a seguito dell'attività di monitoraggio delle compravendite di aree edificabili nel territorio sestese vista l'esiguità delle stesse, avendo riscontrato l'assenza di comparabili, si è utilizzata **la metodologia estimativa analitica a valore di trasformazione**; secondo tale metodologia il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della sua trasformazione. Nello specifico, secondo la metodologia a valore di trasformazione, il valore di mercato di un'area edificabile si ottiene dalla differenza tra il ricavato dalla vendita del prodotto edilizio finito ed il suo complessivo costo di produzione, inteso come somma di tutti i costi sostenuti per realizzarlo, attualizzata poi in funzione della maturazione urbanistica del terreno stesso. Il metodo utilizzato ha consentito l'individuazione del "valore di mercato unitario", previa applicazione di coefficiente di adeguamento (1,20) relativo alle parti accessorie (cantine, balconi, box ecc....) che, pur non costituendo superficie computata urbanisticamente, concorrono alla formazione della superficie vendibile. Tale valore dovrà essere poi moltiplicato per la capacità edificatoria di ogni singola operazione edilizia, sancita nella relativa convenzione ed espressa in superficie lorda di pavimento (Slp),

Ai fini della determinazione della zona territoriale di riferimento è stata recepita la suddivisione effettuata dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi in sette zone del territorio comunale:

1) Rondò, 2) Torretta, 3) Rondinella/Stazione, 4) Comune, 5) Marelli, 6) Pelucca, 7) Cascina Gatti/Parpagliona.

Dalla stessa fonte è stato desunto il valore unitario del prodotto edilizio finito residenziale.

Per l'identificazione grafica di tale suddivisione si rimanda all'allegato I) ELENCO DELLE VIE DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI SUDDIVISE PER LE ZONE CAMERA COMMERCIO DI MILANO, MONZA BRIANZA, LODI in calce alla presente relazione e parte integrante della stessa.

Nello specifico, ai fini dell'applicazione della metodologia estimativa analitica a valore di trasformazione, è stata utilizzata la seguente formula:

$$VA1 = \frac{VF - (C + Se + Oul + Oull + Cc + Sg + St + A + Ca + I + P)}{(1 + R)^n}$$

dove:

1. VF: Valore di mercato del nuovo prodotto edilizio;
2. C: Costo di Costruzione;
3. Se: Sistemazioni esterne;
4. Oul: Oneri di urbanizzazione primaria;
5. Oull: Oneri di urbanizzazione secondaria;
6. Cc: Contributo commisurato al costo di costruzione;
7. Sg: Spese generali e utile di impresa;
8. St: Spese tecniche;
9. A. Allacciamenti
10. Ca: Costi Agency;
11. I: Interessi;
12. P: Profitto dell'imprenditore;
13. R: Saggio di sconto all'attualità;
14. n: Tempo standardizzato necessario al completamento dell'operazione immobiliare

1 - VF (valore di mercato del nuovo prodotto edilizio)

I valori di mercato del prodotto edilizio finito, suddiviso nelle sette zone sopra richiamate, sono stati desunti dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi, n. 67, del primo semestre 2025 estrapolando, per ogni zona, il dato minimo della voce Appartamenti Nuovi - Classe Energetica A-B. A seguito di analisi di mercato dei reali prezzi delle nuove costruzioni residenziali nel territorio sestese, riscontrata l'assenza di nuove costruzioni di tipo economico, prive di vincoli, ed effettuati confronti con la Banca dati di Agenzia delle Entrate- OMI- in cui è inserita, per la sola zona centrale (B1) la voce afferente alla tipologia Edilizia Economica, si è ritenuto congruo applicare nelle zone 1-2-3-4-5, al valore minimo sopra indicato, un abbattimento del 12% ai fini della riparametrizzazione a tale tipologia; per le zone 6 e 7, previo riscontro di dati di mercato, sono stati mantenuti i dati minimi di Camera di Commercio.

Pertanto, i valori del prodotto edilizio finito utilizzati nei calcoli a valore di trasformazione nelle diverse zone, previo arrotondamento, sono riportati nella seguente Tabella 1:

TABELLA 1- PREZZO PRODOTTO EDILIZIO FINITO RESIDENZIALE-EDILIZIA ECONOMICA- NUOVE COSTRUZIONI UTILIZZATO NEL CALCOLO A VALORE DI TRASFORMAZIONE	
ZONIZZAZIONE TERRITORIO SESTESE CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI	PREZZO PRODOTTO EDILIZIO FINITO- EDILIZIA ECONOMICA €/ MQ SLP
ZONA 1- RONDO'	2.775,00
ZONA 2-TORRETTA	2.640,00
ZONA 3- RONDINELLA STAZIONE	2.950,00
ZONA 4- COMUNE	3.080,00
ZONA 5- MARELLI	2.860,00
ZONA 6- PELUCCA	2700,00
ZONA 7- CASCINA GATTI/ PARPAGLIONA	2.575,00

2 - C (Costo di Costruzione)

In merito al costo di costruzione la fonte utilizzata è stato il testo "Prezzi e tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti edizione 2024, della quale è stata considerata la voce B/7 Edilizia economica-Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati - il cui costo unitario è pari a 1.406,00 €/mq SLP.

3 - Se (Sistemazioni esterne)

Considerato che la realizzazione di ogni nuovo manufatto edilizio prevede all'interno dei costi di costruzione una percentuale da destinarsi ad opere esterne riguardanti la sistemazione del terreno, da computarsi in percentuale sul costo di costruzione di cui al precedente punto 2, in considerazione del fatto che la presente stima non riguarda uno specifico intervento edilizio, si è applicata al costo di costruzione la percentuale prudenziale pari al 1%, desunta dal testo "La stima dei terreni e delle aree edificabili" (F. Paglia - EPC Libri).

4, 5 - Oul (oneri di urbanizzazione primaria) e Oull (oneri di urbanizzazione secondaria)

Quale importo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stato considerato il dato pari ad 223,52€/mq slp, estratto dalla Delibera C.C. n.24 del 23.07.2024 relativo alla destinazione d'uso residenziale.

6 - Cc (Contributo commisurato al costo di costruzione)

Il dato unitario relativo al contributo commisurato al costo di costruzione per le nuove costruzioni di tipo residenziale è stato calcolato nella percentuale del 6% del costo di costruzione residenziale Istat relativo al 2025, pari ad € 496,80, come da determina dirigenziale n. 3 del 03.01.2025.

7, 12 - Sg (Spese generali - Utile di Impresa) e P (Profitto imprenditore)

L'incidenza delle spese generali e dell'utile di impresa non è stata calcolata in quanto già inclusa nel del costo di costruzione, come specificato nella premessa del testo "Prezzi e tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti, edizione 2024, richiamato al punto 2.
In merito al profitto dell'imprenditore, è stato considerato il 10 % sui costi di produzione, in funzione della tipologia edilizia economica.

8 - St (Spese tecniche)

L'incidenza delle spese tecniche è stata calcolata pari al 8,0 % sul costo di costruzione residenziale di cui al soprastante punto 2.

9-Allacciamenti-Costi di amministrazione

L'incidenza di tali voci è stata calcolata con una percentuale media del 3% del costo di costruzione di cui al punto 2.

10 - Ca (costi di Agency)

Considerato che l'intervento in oggetto riguarda la costruzione e la vendita del prodotto edilizio sul libero mercato, sono stati calcolati costi di Agency per la commercializzazione ed il marketing dello stesso, pari al 3% del prezzo di vendita.

11, 13, 14 - I (interessi) e R (tasso di sconto all'attualità) n (tempi)

L'interesse sul capitale investito (inteso come capitale utilizzato per l'effettuazione delle spese necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio di cui alle voci 2-3-4-5-6-8-9 sopra indicate) è stato calcolato composto ed attualizzato secondo la formula di matematica finanziaria $I = Co [(1 + r)^n - 1]$ dove "Co" è il capitale investito, "r" il tasso di interesse richiesto dall'istituto bancario erogante - considerata un'operazione media caratterizzata da un 40% di Equity e da un 60% di Debito - ed "n" il numero delle annualità necessarie per il completamento dell'operazione immobiliare. In merito ad "r" è stato utilizzato il dato 3,57%, desunto da Banca d'Italia-Report Banche e Monete del 09.09.25-serie nazionali Tav 2.1. Invece, in merito ad "R" - saggio

di attualizzazione - il dato utilizzato, pari al 2,47% è stato desunto dal rendimento lordo dei BTP a 3 anni (stessa durata dell'operazione immobiliare) - Fonte Ministero dell'Economia della Finanza.

Infine, per la determinazione di "n", si è considerato uno sviluppo dell'operazione immobiliare pari a 3 anni.

CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI CAMERA DI COMMERCIO

Dai calcoli esplicitati con i parametri sopra riportati, sono emersi, arrotondati, i più probabili valori di mercato delle aree interessate da interventi di edilizia economica, come sopra specificate, riportati in Tabella 2, risultano essere i seguenti :

TABELLA 2- VALORI AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA, AI FINI DEL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI LEGGE E PATTIZI, EX ART. 35 L.865/71, EX ART. 8 L.10/77, EX ARTT. 17 E 18 DPR 380/2001, AI SENSI ART. 31 COMMI 45-50 L. 448/98 E DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020	
	VALORI UNITARI €/MQ SLP
ZONA 1- RONDO'	650
ZONA 2 – TORRETTA	510
ZONA 3 RONDINELLA-STAZIONE	840
ZONA 4 -COMUNE	980
ZONA 5- MARELLI	745
ZONA 6-PELUCCA	570
ZONA 7-CASCINA GATTI/PARPAGLIONA	435

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO EX. ART. 31 COMMI 45-50 L.448/98 E DECRETO MINISTRO DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020

Ai fini della determinazione del parametro **Va1**, specificato in premessa, per ogni istanza presentata ai sensi dell'art. 31, commi 45-50 della L. 448/98, dovrà essere verificata, dagli uffici preposti, la SLP indicata nella convenzione di riferimento, afferente all'intero intervento edilizio; ciò in quanto, indipendentemente dalla capacità edificatoria indicata nell'attuale PGT, deve essere simulata all'oggi la costruzione dei fabbricati realizzati, secondo le convenzioni richiamate.

Si precisa inoltre che il valore così determinato è relativo al singolo intero comparto, dovrà essere ripartito in quota millesimale QM fra tutte le unità immobiliari principali e relative pertinenze in cui si compone il fabbricato oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; lo stesso vale anche in caso di immobile già in proprietà relativamente al quale viene richiesta l'eliminazione dei vincoli legali e pattizi ai sensi della normativa sopra richiamata.

Determinato il valore dell'area su cui insiste l'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di richiesta, sarà possibile dagli uffici preposti procedere a definire il corrispettivo CC48 risultante dall'applicazione dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98, come richiamato in premessa:

$$CC48 = Va1 \times 60\% - Va$$

Si precisa che nei casi di unità immobiliari già in proprietà, per le quali viene richiesta l'eliminazione dei vincoli legali e patti relativi a convenzioni normate ex art. 35 L. 865/71, ex art. 8 L. 10/77 ed ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001, non saranno da considerarsi gli oneri di concessione del diritto di superficie (Va) in quanto assenti.

Pur rimandando al Regolamento per i richiami normativi relativi agli ulteriori passaggi di determinazione del corrispettivo, secondo il calcolo matematico contenuto nel Decreto 28 settembre 2020 n. 151 pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020, si procede in questa sede a fornire un esempio esplicativo della determinazione del calcolo matematico.

ESEMPIO

Valore area al mq.	€.	435,00 €
Slp intervento edilizio realizzato	mq.	2.493,00
Valore area al mq. (Va1)	€.	1.084.455,00 €
Va1 X 60%	€.	650.673,00 €
Valore area alla convenzione	£.	16.408.000
Valore area rivalutato	€.	37.285,60 €
CC48 (Va1 X 60% - Va)	€.	613.387,40 €
Durata convenzione in mesi (ADC)	mesi	1.080
mesi trascorsi (ATC)	mesi	512,00
CRV (CC48 X 0,50 X (ADC - ATC)/ADC)	€.	161.290,22 €
CRVs (CRV * 0,5)	€.	80.645,11 €
Quota millesimi di proprietà (QM)	m/m	22,86
Corrispettivo trasformazione diritto di superficie in proprietà (CC48 + QM)	€.	14.022,04 €
Corrispettivo affrancazione vincoli convenzionali (CRVs /1000 X QM)	€.	1.843,54 €
Importo totale dovuto	€.	15.865,58 €

Dove:

- 1) Valore area al mq di SLP zona 7 – Cascina Gatti/ Parpagliona:
€/mq slp 435
- 2) Slp intervento edilizio in diritto di superficie
realizzato a seguito di Convenzione
stipulata nel febbraio 1982 e dalla stessa estrapolata: mq. 2493,00
- 3) Valore area (Va1): €/mq slp 435 x mq 2493,00= € 1.084.455,00
- 4) Va1 x 60% = € 650.673,00
- 5) Va = oneri di concessione di diritto di superficie /proprietà rivalutati
sulla base della variazione, accertato dall'Istat, dell'indice dei
prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi
tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è
stipulato l'atto di cessione delle aree): dato estratto da convenzione
£. 16.408.000 (€ 8474,00) e rivalutazione ISTAT 440 %) € 37.285,60

Pertanto, considerato che:

$$CC48 = Va1 \times 0,60 - Va$$

- 6) Cc48= € 613.387,40
- 7) Durata della convenzione (ADC) : 90 ANNI = 1080 mesi
- 8) Mesi trascorsi dalla stipula della convenzione al mese in cui
Viene effettuato il calcolo (ad es. ottobre 2025): (ADT) 512

Considerato che il calcolo del CRV ex art. 1 commi 2 e 3
Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre
2020 n. 151 è il seguente:

$$CRV = CC48 \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

Nel caso in oggetto:

$$9) CRV = € 613.387,40 \times 0,50 (1080 - 512) / 1080 = € 161.290,22$$

E considerato che trattasi di convenzione in diritto di superficie con una durata di 90 anni:

$$10) CRVS = CRV \times 0,5 = € 161.290,22 \times 0,5 = € 80.645,11$$

Agli importi di cui ai punti 6) e 10) , relativo il primo al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà' (comma 48 art. 31 L. 448/98) , ed il secondo afferente al calcolo del corrispettivo per l'eliminazione di tutti i vincoli di legge e pattizi (comma 49 art. 31 L. 448/98), entrambi dell'intero edificio oggetto di intervento, dovrà essere applicata la quota millesimale, relativa all'unità immobiliare e relative pertinenze, oggetto di richiesta. Ad esempio se si considerano 22,86 millesimi

$CC8 * QM = € 613.387,40 \times 0,02286 = \mathbf{€ 14.022,04}$ (corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà')

$CRVS = 80.645,11 / 1000 \times 22,86 = \mathbf{€ 1.843,54}$ (corrispettivo affrancazione vincoli legali e pattizi inclusi quelli di prezzo massimo di cessione e di locazione)

Per un importo totale, dovuto, pari a : € 14.022,04+ € 1843,54= **€ 15.865,58**

Sesto San Giovanni, 30 ottobre 2025

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. P. Capocchia

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Arch. A. Di Giorgio

ALLEGATI

ALL. 1a) ELENCO DELLE VIE DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI SUDDIVISE PER LE ZONE CAMERA
COMMERCIO DI MILANO, MONZA BRIANZA, LODI