



COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

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

OGGETTO: - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DEL COMMA 47 DELL'ART. 31 L. N.448/1998.
- REVOCA DELLA DELIBERA DI G.C. N.198 DEL 03/11/2010.
- PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI RIFERITE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE INTRODOTTE DALLA RIFORMULAZIONE DEL COMMA 49 BIS DELL'ART. 31 L. 448/1998.

NR. 231

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemiladiciannove** addì **quattro** del mese di **Dicembre** alle ore **15:00** nella Sala Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N. COGNOME e NOME

- 1 IELO GILLES ANDRE'
- 2 RUDONI ENRICO
- 3 CRUGNOLA GIANLUCA
- 4 GASPARRI ELENA
- 5 MATERA FRANCESCO
- 6 TERRANEO ELENA

Pres.

X
X
X
X
X

Ass.

X

totali 5

1

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Anna Lucia Gaeta.

Il Sindaco Ielo Gilles Andrè, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in votazione la pratica segnata all'ordine del giorno:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Rescaldina ha stipulato le seguenti Convenzioni ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 per la cessione e regolamentazione del diritto di superficie/diritto di proprietà su aree incluse nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare:

- **Coop. Ravello - lotto 1 - via Aldo Moro n.3** _ (*in diritto di proprietà*)
atto di convenzione: 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 e successivo in forma di atto pubblico;
- **Coop. Ravello - lotto 2 - via Aldo Moro n.5** _ (*in diritto di superficie*)
atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 22/07/1980, repertorio n. 49187 raccolta n. 4473, registrato a Milano il 30/07/1980 al n. 19008 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 08/08/1980 reg. generale n. 48454, reg. particolare n. 39483;
- **Coop. Ravello - lotto 3 - via Aldo Moro n.7** _ (*in diritto di superficie*)
atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 05/07/1982, repertorio n. 59064 raccolta n. 5668, registrato a Milano il 16/07/1982 al n. 16064 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 27/07/1982 reg. generale n. 44712 reg. particolare n. 36060;
- **Coop. Ravello - lotto 4 - via Enrico Fermi n.2/6** _ (*in diritto di superficie*)
atto di convenzione a rogito Dott. Carlo Ferè in data 10/05/1985, repertorio n. 758 raccolta n. 72, registrato a Legnano il 28/05/1985 al n. 898 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 01/06/1985 reg. generale n. 29364, reg. particolare n. 22451;
- **Coop. Ravello - lotto 5 - via Pietro Nenni n.5** _ (*in diritto di superficie*)
atto di convenzione a rogito Dott. Salvatore Carugati in data 27/10/1990, repertorio n. 188128 raccolta n. 7487, registrato a Legnano il 14/11/1990 al n. 1555 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 20/11/1990 reg. generale n. 88021 reg. particolare n. 62664;
- **Coop. Primavera - lotto 6 - via Pietro Nenni n.1** _ (*in diritto di superficie*)
atto di convenzione a rogito Dott. Luciano Severini in data 06/03/1991, repertorio n. 101822 raccolta n. 7627, registrato a Milano il 15/03/1991 al n. 3929 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 21/03/1991 reg. generale n. 25875 reg. particolare n. 20059;
- **Coop. Primavera - lotto 7 - via Montello** _ (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*)
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;
- **Coop. Tintoretto - lotto 8 - via Crespi / via Giorgio De Chirico** _ (*parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà*)

atto di convenzione a rogito Dott. 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 Dott. 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.

- **Società I.T.C. impresa costruzioni Angelo Torretta Spa – comparto di via Montello n.53 _ (in diritto di proprietà)**

atto di convenzione notaio Dott. Pietro Sormani del 28/03/2000 repertorio n.220148 raccolta n.50189, registrato a Milano in data 06/04/2000 al n.13547 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 20/04/2000 reg. generale n.38296 reg. particolare n.26129; modifica della convenzione con atto notaio 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.

Preso atto che:

- i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 - legge n.865/1971 e s.m.i. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa, finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli;
- gli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono interessati da alcune **clausole limitative** al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire (l'iniziale non locabilità o inalienabilità e la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo imposto dalle originarie convenzioni).

Riscontrato che, per la particolare complessità della materia in oggetto, si è ritenuto opportuno attivare un supporto tecnico-giuridico allo scopo di garantire il più corretto operato dell'Ente, per verificare la sussistenza - ad oggi - dei vincoli di cessione/prezzo, nonché delle condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la "rimozione dei vincoli" nelle suddette aree.

Dato atto che:

- il Consiglio Comunale con **Deliberazione n.15 del 28/03/2019** ha già individuato le aree (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) ricomprese nei Piani approvati a norma della Legge n.167/62 concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, **in cui consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, così come previsto dalla normativa vigente (art.31 c.45, 47 della L. n. 448/1998);
- con la stessa Deliberazione il Consiglio Comunale ha **demandato alla Giunta la rideterminazione** - secondo le vigenti disposizioni - **dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** secondo i commi 47-48 dell'art. 31 L. n.448/1998, **nonché dei corrispettivi di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione** e del canone di locazione - comma 49 bis dell'art. 31 L. n.448/1998 – oltre alla **revoca della Deliberazione di G.C. n.198 del 03/11/2010 con la quale erano stati precedentemente quantificati**;
- sempre con la stessa Deliberazione il Consiglio Comunale ha modificato il "**Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale**" approvato con D.C.C. n.67 del 29/10/2010, introducendo all'art.1 "finalità e oggetto" il comma 4: "Sono escluse dal presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Sono parimente escluse le

procedure di cui alla legge 448/1998 relative alla cessione in diritto di proprietà dei beni concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico e popolare.”

Precisato inoltre che l'attività di supporto tecnico-giuridico di cui sopra ha altresì ricompreso la rideterminazione e riquantificazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la verifica delle procedure da attivare per la determinazione degli importi di “seconda cessione” delle Unità Immobiliari in conformità a quanto disciplinato dalle singole convenzioni, oltre all’assistenza nella redazione di atti e provvedimenti per la corretta cessioni di tali diritti.

Dato atto che, al fine di poter determinare - come previsto in alcune convenzioni – i “corrispettivi di rimozione dei vincoli” e “prezzo di seconda cessione”, si è reso altresì necessario attivare un Accordo di Collaborazione tra Comune di Rescaldina e Agenzia delle Entrate (atto approvato con Determinazione n.413 del 21/05/2019) per l’esecuzione delle attività tecnico-estimative relativa ai comparti Lotto n.3 e Lotto n.8.

Visti:

- la relazione tecnica datata 02/12/2019 - di cui all’ **“Allegato A”** - redatta dal Responsabile dell’Area Governo del Territorio sulla base delle risultanze delle attività di supporto giuridico sopraccitato, con una dettagliata ricognizione sugli obblighi e clausole limitative inserite nelle convenzioni, nonché le specifiche valutazioni sulle procedure inerenti:
 - la possibilità di “rimozione vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse e vincoli di natura soggettiva”;
 - la possibilità di alienazione degli immobili senza la procedura di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione;
 - la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- i corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli alloggi in ambito P.E.E.P. (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte), determinati secondo il vigente disposto del c.48 dell’art.31 della legge n.448/1998, di cui all’ **“Allegato B”**.

Visti gli artt. 48 e 107 del D. Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.) e gli artt. 23 e 41 dello Statuto Comunale;

Visti i pareri, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e dell’art. 28 comma 1 dello Statuto Comunale:

- di regolarità tecnica del Responsabile dell’Area 5 “Governo del Territorio”;
- di regolarità contabile del Responsabile dell’Area n. 2 “Economico-Finanziaria”;

allegati al presente atto;

Con voti, espressi nei modi e nelle forme di Legge,

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. in merito alla possibilità di **rimozione vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse e vincoli “di natura soggettiva”**:
 - 2a. di prendere atto delle innovazioni introdotte con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n.119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria” e precisamente all’art. 25Undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) e conseguentemente di **sospendere “l’affrancazione del prezzo massimo di cessione” ai sensi dell’art. 31 c. 49bis della L.448/1998 fino**

all'emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze previsto dal novellato comma 49bis dell'art. 31 della L. 448/1998;

- 2b. di dare atto che, fino all'emanazione del Decreto Ministeriale di cui al precedente punto, la **"rimozione dei vincoli di prezzo e di natura soggettiva"** potrà avvenire esclusivamente per i **lotti nn. 1, 3, 4, 7, 8 in applicazione di quanto previsto dalle singole Convenzioni**, fissando il corrispettivo corrispondente al valore determinato con il metodo di calcolo di cui al c.48 dell'art. 31 della L.448/1998, così come applicato dall'Agenzia delle Entrate nelle valutazioni tecnico-estimative richieste appositamente;
 - 2c. di dare opportuno **avviso** agli interessati che il corrispettivo per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, determinato secondo i parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate, potrà ragionevolmente risultare superiore a quanto dovuto applicando i criteri di cui all'art. 31, c. 49bis della L. n. 448/1998, una volta emanato il Decreto Ministeriale;
 - 2d. di stabilire che quanto deliberato al punto 3) avrà applicazione per i soggetti che ne faranno espressa richiesta (rimozione vincoli in applicazione delle convenzioni stesse) con accettazione del corrispettivo, nonostante l'avvertenza contenuta nel precedente punto 3c, entro la data di emanazione del Decreto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del novellato comma 49bis, con cui verrà definita la relativa percentuale di riduzione stabilita dal Ministero stesso per la determinazione dei relativi corrispettivi;
 - 2e. di stabilire che **quando sarà emanato il Decreto Ministeriale di cui al novellato comma 49bis, potranno essere attivati esclusivamente i procedimenti previsti dalla norma stessa** per la "rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse";
3. in merito alla possibilità di **alienazione degli immobili senza la procedura di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione**, di dare atto che le quantificazioni del "prezzo massimo di cessione" degli alloggi deve avvenire in conformità a quanto previsto nelle singole convenzioni stipulate e rispettivamente:
- per il lotto 1: quanto previsto all'art. 2 punto f;
 - per il lotto 2: quanto previsto all'art. 9;
 - per il lotto 3: quanto previsto all'art. 9;
 - per il lotto 4: quanto previsto all'art. 10;
 - per il lotto 5: quanto previsto all'art. 12;
 - per il lotto 6: quanto previsto all'art. 12;
 - per il lotto 7: quanto previsto all'art. 8 e all'allegata Deliberazione di Giunta Comunale n.38 del 09.02.1983;
 - per il lotto 8: quanto previsto all'art. 7.
4. in merito alla possibilità di **trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**:
- 4a. di prendere atto che **il Consiglio Comunale con Deliberazione n.15 del 28/03/2019 ha già individuato le aree** (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) ricomprese nei Piani approvati a norma della Legge n.167/62 concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, **in cui consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, così come previsto dalla normativa vigente (art.31 c.45, 47 della L. n. 448/1998);
 - 4b. di prendere atto dell'**adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti**, per le cessioni in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e comprese nei P.E.E.P. , alla modifica normativa dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, introdotta dal comma 392, dell'art. 1, Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n.147) entrata in vigore in

data 1/1/2014, nonché all'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti Sezione Autonomie con la Delibera n.10 del 9/3/2015;

- 4c. di **approvare i nuovi corrispettivi di cui all' "Allegato B"** che forma parte integrante del presente atto - rideterminati secondo le vigenti disposizioni del comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/1998 - per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà come previsto dal comma 47 del sopracitato articolo (così come quantificati dal consulente tecnico-giuridico incaricato dal Comune, sulla base delle indicazioni date dall'Agenzia delle Entrate) relativi ai Lotti 2-3-4-5-6-7(parte)-8(parte);
- 4d. di **non applicare alcun ulteriore abbattimento** del valore venale e mantenere la già prevista riduzione del 40% ai sensi del c.48 dell'art. 31 della L. n.448/1998, in quanto a livello precauzionale, nell'incertezza della norma e delle disposizioni che saranno dettate dal MEF, nonché nelle varie interpretazioni della materia da parte della Corte dei Conti, l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire ulteriori ed eventuali riduzioni percentuali con successivo atto;
- 4e. di **revocare così come stabilito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.15 del 28/03/2019** - a seguito di modifiche normative intercorse e di nuova determinazione dei corrispettivi di cui ai punti precedenti - **la Deliberazione di G.C. n.198 del 03/11/2010** con la quale erano stati determinati i precedenti corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- 4f. di dare atto che i corrispettivi determinati all'Allegato B potranno essere adeguati annualmente e con atto autonomo del Settore preposto e in ragione dell'eventuale intervenuta variazione degli indici ISTAT.

Inoltre delibera:

- 5. di dare mandato al Responsabile Area 5 Governo del Territorio per la sottoscrizione degli atti da stipularsi, autorizzando lo stesso ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti, precisando che le spese e oneri connessi e conseguenti alla stipula dei citati atti sarà ad esclusivo carico dei soggetti privati che avvanzeranno istanze in argomento;
- 6. di pubblicare la presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line e sul sito del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente;

Di dichiarare con successiva votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ielo Gilles André
Atto sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Anna Lucia Gaeta
Atto sottoscritto digitalmente

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Online per la prescritta pubblicazione e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Anna Lucia Gaeta
Atto sottoscritto digitalmente

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Anna Lucia Gaeta
Atto sottoscritto digitalmente

ALLEGATO A

ALLA DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. _____ DEL _____

RELAZIONE TECNICA SULLE PROCEDURE DI RIMOZIONE VINCOLI, DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.

Relazione redatta sulla base delle risultanze delle attività di supporto tecnico-giuridico affidato dal Comune per la particolare complessità e criticità della materia in oggetto, contenente:

- una dettagliata ricognizione sugli obblighi e clausole limitative inserite nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la cessione e regolamentazione del diritto di superficie/diritto di superficie su aree incluse nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare:
 - coop. Ravello - lotto 1° - via Aldo Moro n.3;
 - coop. Ravello - lotto 2° - via Aldo Moro n.5;
 - coop. Ravello - lotto 3° - via Aldo Moro n.7;
 - coop. Ravello - lotto 4° - via Enrico Fermi n.2/6;
 - coop. Ravello - lotto 5° - via Pietro Nenni n.5;
 - coop. Primavera - lotto 6° - via Pietro Nenni n.1;
 - coop. Primavera - lotto 7° - via Montello;
 - coop. Tintoretto - lotto 8° - via Crespi / via Giorgio De Chirico.
 - comparto Società I.T.C. - comparto di via Montello n.53.
- specifiche valutazioni sulle procedure inerenti:
 - la possibilità di "rimozione vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse e vincoli di natura soggettiva";
 - la possibilità di alienazione degli immobili senza la procedura di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione;
 - la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

RELAZIONE TECNICA

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) realizzati nel Comune di Rescaldina, vincoli e clausole limitative previste dalle Convenzioni stipulate e dalle Normative vigenti.

I Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici disciplinati dalla Legge 167/1962 - legge n.865/1971 e s.m.i. che rientrano nell'ambito delle politiche per la Casa, finalizzati alla costruzione di alloggi di tipo economico, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario ovvero in piena proprietà con vincoli.

I complessi residenziali realizzati in tali ambiti **sono interessati da alcune clausole limitative** al loro utilizzo che riguardano la locazione e l'alienazione degli alloggi per quanto riguarda i requisiti necessari per poterli acquisire (l'iniziale non locabilità o inalienabilità e la successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo imposto dalle originarie convenzioni).

Il Comune di Rescaldina ha stipulato negli anni le seguenti **Convenzioni ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 per la cessione e regolamentazione del diritto di superficie/diritto di proprietà** su aree incluse nei Piani di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare:

- **Coop. Ravello - lotto 1 - via Aldo Moro n.3** *(in diritto di proprietà)*
atto di convenzione: 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 e successivo in forma di atto pubblico;
- **Coop. Ravello - lotto 2 - via Aldo Moro n.5** *(in diritto di superficie)*
atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 22/07/1980, repertorio n. 49187 raccolta n. 4473, registrato a Milano il 30/07/1980 al n. 19008 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 08/08/1980 reg. generale n. 48454, reg. particolare n. 39483;
- **Coop. Ravello - lotto 3 - via Aldo Moro n.7** *(in diritto di superficie)*
atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 05/07/1982, repertorio n. 59064 raccolta n. 5668, registrato a Milano il 16/07/1982 al n. 16064 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 27/07/1982 reg. generale n. 44712 reg. particolare n. 36060;
- **Coop. Ravello - lotto 4 - via Enrico Fermi n.2/6** *(in diritto di superficie)*
atto di convenzione a rogito Dott. Carlo Ferè in data 10/05/1985, repertorio n. 758 raccolta n. 72, registrato a Legnano il 28/05/1985 al n. 898 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 01/06/1985 reg. generale n. 29364, reg. particolare n. 22451;
- **Coop. Ravello - lotto 5 - via Pietro Nenni n.5** *(in diritto di superficie)*
atto di convenzione a rogito Dott. Salvatore Carugati in data 27/10/1990, repertorio n. 188128 raccolta n. 7487, registrato a Legnano il 14/11/1990 al n. 1555 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 20/11/1990 reg. generale n. 88021 reg. particolare n. 62664;
- **Coop. Primavera - lotto 6 - via Pietro Nenni n.1** *(in diritto di superficie)*
atto di convenzione a rogito Dott. Luciano Severini in data 06/03/1991, repertorio n. 101822 raccolta n. 7627, registrato a Milano il 15/03/1991 al n. 3929 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano II il 21/03/1991 reg. generale n. 25875 reg. particolare n. 20059;
- **Coop. Primavera - lotto 7 - via Montello** *(parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà)*
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;
- **Coop. Tintoretto - lotto 8 - via Crespi / via Giorgio De Chirico** *(parte in diritto di superficie e parte in diritto di proprietà)*
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.

- **Società I.T.C. impresa costruzioni Angelo Torretta Spa – comparto di via Montello n.53** _ (in diritto di proprietà) atto di convenzione notaio dott. Pietro Sormani del 28/03/2000 repertorio n.220148 raccolta n.50189, registrato a Milano in data 06/04/2000 al n.13547 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 20/04/2000 reg. generale n.38296 reg. particolare n.26129; modifica della convenzione con atto notaio 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.

Per la particolare complessità della materia in oggetto, è stato attivato un supporto tecnico-giuridico allo scopo di garantire il più corretto operato dell'Ente, per verificare la sussistenza - ad oggi - dei vincoli di cessione/prezzo, nonché delle condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la "rimozione dei vincoli" nelle suddette aree.

Nell'attività di supporto tecnico-giuridico era altresì ricompreso la rideterminazione e riquantificazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la verifica delle procedure da attivare per la determinazione degli importi di "seconda cessione" delle Unità Immobiliari in conformità a quanto disciplinato dalle singole convenzioni, oltre all'assistenza nella redazione di atti e provvedimenti per la corretta cessioni di tali diritti.

Sulla base delle risultanze delle attività di disamina delle convenzioni e della normativa in materia, effettuata dal legale incaricato nell'ambito del supporto giuridico sopraccitato, si riscontra **la sussistenza ad oggi di vincoli e clausole limitative per le cessioni e trasferimenti del bene secondo le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/1971**, come di seguito elencato:

- Lotto 1 _ vincoli stabiliti all'art.2 della convenzione del 23/07/1979 stipulata con la Cooperativa Edilizia Ravello;
- Lotto 2 _ vincoli stabiliti all'art.9 della convenzione del 22/07/1980 stipulata con la Cooperativa Edilizia Ravello;
- Lotto 3 _ vincoli stabiliti all'art.9 della convenzione del 05/07/1982 stipulata con la Cooperativa Edilizia Ravello;
- Lotto 4 _ vincoli stabiliti all'art.10 della convenzione del 10/05/1985 stipulata con la Cooperativa Edilizia Ravello;
- Lotto 5 _ vincoli stabiliti all'art.12 della convenzione del 27/10/1990 stipulata con la Cooperativa Edilizia Ravello;
- Lotto 6 _ vincoli stabiliti all'art.12 della convenzione del 06/03/1991 stipulata con la Cooperativa Edilizia Dipendenti Comunali Primavera;
- Lotto 7 _ vincoli stabiliti all'art.8 della convenzione stipulata in data 16/07/1983 con la Cooperativa Edilizia Dipendenti Comunali e successivo atto integrativo del 29/09/1986, con riferimento agli articoli 9-10-11-12-13-14 dello schema di convenzione allegato alla delibera di Giunta Comunale del 09/02/1983 ed alle clausole limitative di cui all'art. 35 della L. n. 865/1971;
- Lotto 8 _ vincoli stabiliti all'art. 7 della convenzione stipulata in data 20/12/1983 con la Cooperativa Edilizia Tintoretto e successivo atto di rettifica del 20/03/1986, con riferimento alle clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi di cui ai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della L. n. 865/1971;
- Comparto di Via Montello 53 _ vincoli stabiliti agli artt.9-10 della convenzione del 28/03/2000 e successivo atto di rettifica del 29/10/2002 stipulate con la società "I.T.C. impresa costruzioni Angelo Torretta Spa".

Analizzata la numerosa normativa e giurisprudenza in materia, relativa alla possibilità di **rimozione vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione** delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, si riscontra quanto segue:

- i decreti legge n.70 del 13.05.2011, n.216 del 29.12.2011 e n.95 del 6.07.2012 e la legge n.147 del 27.12.2013, oltre a modificare i commi 46 e 48 dell'art. 31 della L. n. 448/1998, hanno introdotto nel medesimo articolo i commi 49-bis e 49-ter con i quali veniva concessa la possibilità di rimozione di tali vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e s.m.i. , per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie;
- la Corte Suprema, con diverse decisioni ha ritenuto che i vincoli dei prezzi di cessione contenuti nelle convenzioni, comprese quelle con cui si concede il diritto di superficie, seguono i passaggi di proprietà a titolo di onere reale e possono essere rimossi solo con la stipula di una convenzione ad hoc. (Cass. Sez. Un., n. 18135/2015 e Cass. Sez. I, n. 13345/2018);

- sul tema dei vincoli afferenti la libera commercializzazione degli immobili, con la Legge 136/2018 di conversione del Decreto Legge n.119 del 23/10/2018, “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria” è stato introdotto l'art.25Undecies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), con le seguenti innovazioni:

“ 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 49bis e' sostituito dal seguente: "49bis.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' 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 unita' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma e' 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 modalita' per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. 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”;

b) dopo il comma 49ter e' inserito il seguente: " 49quater".

In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49bis e 49ter, 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 differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49bis e 49ter.

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva".

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, e' adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

La disposizione sopra indicata prevede, quindi, che il vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere rimosso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, dietro il pagamento del corrispettivo di "affrancazione del vincolo".

Il legislatore pertanto e' tornato all'iniziale formulazione degli art. 49bis e 49ter, per cui occorre pagare un "quid" in più per riscattare il prezzo massimo, ma la percentuale non viene più determinata dal Comune (come previsto dalla previgente normativa - secondo le previsioni della L. 14/2012 la percentuale di cui al comma 49bis veniva stabilita dai Comuni) ma dallo Stato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze previa intesa in sede di conferenza unificata entro 30 giorni dall'entrata in vigore della Legge di conversione (19 dicembre 2018) e dunque entro il 18 gennaio 2019;

- ad oggi il Ministero dell'Economia e delle Finanze non ha ancora emanato il suddetto Decreto, necessario per determinare il corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo (comma 49-bis).

Pertanto, non risultando al momento possibile determinare tale corrispettivo, si ritiene opportuno **sospendere le procedure per "l'affrancazione del prezzo massimo di cessione" ai sensi del citato c. 49bis**, precisando che **fino ad allora potranno eventualmente essere rimossi i vincoli "di prezzo e di natura soggettiva" sugli alloggi esclusivamente se previsto direttamente dalle specifiche convenzioni P.E.E.P.** e secondo le procedure dettate dalle stesse (all'interno di alcune convenzioni stipulate dal Comune è stata concessa la possibilità di "rimozione dei vincoli" dopo 20 anni e pertanto è permesso il trasferimento a chiunque previo pagamento di un corrispettivo a favore del Comune determinato dall'U.T.E. - "Ufficio Tecnico Erariale", ora "Agenzia delle Entrate");

- al fine di poter determinare tale “corrispettivo di rimozione dei vincoli” in applicazione dei contenuti delle citate convenzioni P.E.E.P. , si è reso necessario attivare un **Accordo di Collaborazione tra Comune di Rescaldina e Agenzia delle Entrate** per l'esecuzione delle attività tecnico-estimative relativa ad alcuni comparti (lotti n.3 e n.8) già concessi in diritto di superficie all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P. (atto approvato con Determinazione n.413 del 21/05/2019, successivamente sottoscritto e che indicava in 120 giorni il tempo necessario all'Agenzia delle Entrate per adempiere al compito assegnato);
- con note del 12/09/2019 e successiva nota esplicativa del 10/10/2019, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso le relazioni tecnico-estimative con la determinazione dei corrispettivi per la "rimozione dei vincoli" (secondo le relative convenzioni analizzate).
Dall'approfondita analisi delle convenzioni P.E.E.P. e normativa vigente in materia effettuata da Agenzia delle Entrate nelle relazioni di cui sopra, nonché da quanto chiarito nella nota esplicativa del 10/10/2019, la stessa Agenzia ha ritenuto corretto utilizzare - per la determinazione dei corrispettivi di “eliminazione vincoli” - le procedure ed i metodi di calcolo di cui al c.48 dell'art. 31 della L. n.448/1998 (procedure che verranno pertanto assunte nella proposta di deliberazione);
- a fronte del ruolo attribuito dalle stesse convenzioni P.E.E.P. all'“*Ufficio Tecnico Erariale*” (ora “Agenzia delle Entrate”) per la determinazioni dei corrispettivi di rimozione vincoli (“*previo pagamento di un corrispettivo a favore del Comune determinato dall'U.T.E.*”), **si ritiene pertanto di poter perseguire la procedura di rimozione vincoli utilizzando direttamente le convenzioni** (procedura attivabile solo per i **lotti nn. 1, 3, 4, 7, 8** per i quali è previsto direttamente in convenzione), ma secondo i principi dettati dall'Agenzia delle Entrate e la metodologia di calcolo utilizzata dalla stessa (come sopra esposte).
Tuttavia tale procedura sarà utilizzata dal Comune esclusivamente fino all'emanazione del citato Decreto MEF con cui verrà sbloccata la possibilità di procedere alla rimozione vincoli applicando l'art.31 c.49bis della L. n.448/199, precisando che “ragionevolmente” potrebbe essere più vantaggioso, dal punto di vista economico per il richiedente/assegnatario, quest'ultima procedura, in quanto al corrispettivo calcolato con il metodo del c.48 potrà essere applicata anche una percentuale in riduzione in relazione alla durata residua del vincolo (nel caso specifico delle convenzioni in questione risultano ad oggi ormai già decorsi poco meno di 30-40 anni dalla data di stipula delle relative convenzioni P.E.E.P.).

Attesa pertanto l'**autorevolezza del procedimento attuato dall'Agenzia delle Entrate** (quale Ente istituzionalmente preposto a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico amministrativa richieste dalle Amministrazioni Pubbliche - art. 64 D.Lgs n. 300/1999), si precisa che le valutazioni rese da questo Ente sono state assunte per le determinazioni riferite non solo all'eliminazione dei vincoli, laddove possibili, ma anche per la determinazione dei valori di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Invece, in merito alla possibilità di **alienazione degli immobili senza la procedura di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione**, si riscontra quanto segue:

- gli alloggi realizzati nell'ambito dei P.E.E.P. sono assoggettati al “vincolo in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione” da determinarsi con le procedure previste nelle convenzioni stipulate;
- anche in questo caso, in forza dell'Accordo di Collaborazione tra Comune di Rescaldina e Agenzia delle Entrate per valutazioni tecnico-estimative di cui sopra, è stato richiesto all'Agenzia la determinazione del “prezzo di seconda cessione” per un immobile inserito in un comparto già concesso in diritto di superficie, di cui alla relazione estimativa del 12/09/2019;
- per l'immobile per cui è stata richiesta la determinazione del prezzo di alienazione, valgono le determinazioni rese dall'Agenzia delle Entrate con nota del 12/09/2019 (valutazione estendibile all'intero “Lotto 3” di cui all'art.9 della relativa convenzione), mentre per altri immobili, ove dovesse pervenire richiesta in tal senso da parte degli interessati, dovranno essere seguite le procedure previste nelle singole convenzioni stipulate e rispettivamente:
 - per il lotto 1: quanto previsto all'art. 2 punto f;
 - per il lotto 2: quanto previsto all'art. 9;
 - per il lotto 4: quanto previsto all'art. 10;
 - per il lotto 5: quanto previsto all'art. 12;
 - per il lotto 6: quanto previsto all'art. 12;
 - per il lotto 7: quanto previsto all'art. 8 e all'allegata Delibera di G.C. n.38 del 09.02.1983;
 - per il lotto 8: quanto previsto all'art. 7.
 - per il comparto di Via Montello 53: quanto previsto agli artt.9-10.

In merito alla **possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** (ammessa per i **Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte**), si riscontra quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 comma 4 della legge n. 865 del 1971;
- i commi 46-47-48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n.448 e s.m.i. , dispongono:

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: a) per una durata di 20 anni (inizialmente di 30 anni ante L. 135/2012) 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; b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

*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.*

*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 dal 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 al momento della trasformazione di cui al comma 47.*

- Il **Consiglio Comunale con Deliberazione n.15 del 28/03/2019 ha individuato le aree** (Lotti nn. 2-3-4-5-6-7parte-8parte) ricomprese nei Piani approvati a norma della Legge n.167/62 concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, **in cui consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, così come previsto dalla normativa vigente (art.31 c.45, 47 della L. n. 448/1998). Con la stessa Deliberazione il Consiglio Comunale ha **demandato alla Giunta la rideterminazione** - secondo le vigenti disposizioni - **dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** secondo i commi 47-48 dell'art. 31 L. n.448/1998, **nonché dei corrispettivi di rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione** e del canone di locazione - comma 49 bis dell'art. 31 L n.448/1998 – oltre alla **revoca della Deliberazione di G.C. n.198 del 03/11/2010 con la quale erano stati precedentemente quantificati**.

Sempre con la stessa Deliberazione è stato modificato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale" approvato con D.C.C. n.67 del 29/10/2010, introducendo all'art.1 "finalità e oggetto" il comma 4: "Sono escluse dal presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Sono parimente escluse le procedure di cui alla legge 448/1998 relative alla cessione in diritto di proprietà dei beni concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico e popolare."

- Anche a seguito delle recenti innovazioni apportate alla normativa in materia e delle non sempre coordinate ed univoche interpretazioni della stessa, continua a trovare applicazione il disposto dei commi 46 e 47 dell'articolo 31 della L.448/1998 e pertanto, per quanto approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.15 del 28/03/2019, è consentita la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree ricomprese nei P.E.E.P. ed individuate nella citata Delibera.
- Il metodo di calcolo da utilizzare per la determinazione del corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è quello dettato dal c.48 dell'art. 31 della legge n.448/1998 così come da ultimo modificato dalla Legge 147/2013.

Si precisa che, in merito all'applicazione delle percentuali di abbattimento del valore venale previste dal comma 48, la **Corte dei Conti Sezione Autonomie**, con la Delibera n.10 del 9/3/2015 ha pronunciato il seguente principio di diritto, cui devono adeguarsi tutte le Sezioni Regionali: "*La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da*

applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento”.

Pertanto il metodo di calcolo è il seguente:

Corrispettivo= [Valore venale x 60% previsto già dalla legge (con facoltà del Comune di ridurre tale percentuale fino al 50%)] 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.

Ribadito il ruolo svolto da Agenzia delle Entrate nella determinazione dei corrispettivi come stabilito dalle singole convenzioni, si dà atto inoltre che nelle procedure di calcolo secondo il c.48 sopracitato (come da relazioni tecnico-estimative del 12/09/2019), la stessa Agenzia ha ritenuto corretto - ricorrendone il caso - applicare anche la riduzione in termini percentuali del 25% prevista dal Testo Unico Espropri – D.P.R. n.327/2001, riferita ad ambito di “interventi di riforma economico-sociale” di cui all'art.37 c.1.

- Il consulente tecnico-giuridico incaricato dal Comune, sulla base delle valutazioni estimative effettuate secondo le procedure del suddetto c.48, nonché sulla base della metodologia di calcolo e determinazioni dei valori venali delle aree formulate da Agenzia delle Entrate per alcuni immobili ricadenti in tali comparti, ha predisposto le quantificazioni dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritti di proprietà degli alloggi in tutti gli ambiti elencati in premessa;
- sulla base delle considerazioni fornite dal legale incaricato per il supporto all'Ufficio in tali procedure, si propone all'Amministrazione Comunale, a livello precauzionale, nell'incertezza della norma e delle disposizioni che saranno dettate dal M.E.F., nonché delle varie interpretazioni in materia da parte della Corte dei Conti, di procedere ad oggi senza alcuna ulteriore riduzione del corrispettivo prevista dall'art.31 c.48 della L.448/1998, riservandosi comunque la possibilità di avvalersene con eventuale successivo atto. **Si evidenzia tuttavia che tale decisione resta comunque in capo all'Amministrazione Comunale.**
- Gli importi, così determinati, potranno essere inoltre adeguati periodicamente ed autonomamente dal Comune in ragione dell'eventuale intervenuta variazione degli indici ISTAT.

A fronte di quanto sopra relazionato, si sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di Deliberazione.

Rescaldina, lì 02/12/2019

IL RESPONSABILE AREA N. 5
GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Codari Stefano

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.LGS 82/2005 SMI E NORME COLLEGATE.
IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA.

Allegati alla Relazione:

- Testo proposta Deliberazione.

ALLEGATO B

ALLA DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. _____ DEL _____

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELLE AREE P.E.E.P. AI SENSI DEL C.47 DELL'ART. 31 L. N.448/1998

Corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree ricomprese nei P.E.E.P. come individuate dal Consiglio Comunale nella Deliberazione n.15 del 28/03/2019 e di seguito elencate:

- coop. Ravello - lotto 2° - via Aldo Moro n.5;
- coop. Ravello - lotto 3° - via Aldo Moro n.7;
- coop. Ravello - lotto 4° - via Enrico Fermi n.2/6;
- coop. Ravello - lotto 5° - via Pietro Nenni n.5;
- coop. Primavera - lotto 6° - via Pietro Nenni n.1;
- coop. Primavera - lotto 7° parte - via Montello;
- coop. Tintoretto - lotto 8° parte - via Crespi / via Giorgio De Chirico.

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Fatto salvo una migliore identificazione catastale e corrispondente quota millesimale degli immobili in oggetto. Pertanto per ogni lotto è stato definito il corrispettivo in € per singolo millesimo.

Nota: l'importo del corrispettivo indicato potrebbe essere oggetto di adeguamento in dipendenza dell'esatta consistenza catastale, della quota millesimale di competenza, oltre a periodico adeguamento ISTAT.

Coop. Ravello - lotto 2° - via Aldo Moro n.5

Coop. Ravello - lotto 3° - via Aldo Moro n.7

(atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 22/07/1980, repertorio n. 49187 raccolta n. 4473, regolarmente registrato a Milano il 30/07/1980 al n. 19008 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 il 08/08/1980 reg. generale n. 48454, reg. particolare n. 39483)

(atto di convenzione a rogito Dott. Riccardo Todeschini in data 05/07/1982, repertorio n. 59064 raccolta n. 5668, regolarmente registrato a Milano il 16/07/1982 al n. 16064 serie H – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 il 27/07/1982 reg. generale n. 44712 reg. particolare n. 36060)

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	9	119 sub 2-61	36,48	9.343,62 €
2	9	119 sub 4-62	37,25	9.540,84 €
3	9	119 sub 6-63	38,06	9.748,31 €
4	9	119 sub 7-57	32,82	8.406,19 €
5	9	119 sub 5-58	32,24	8.257,63 €
6	9	119 sub 3-59	31,69	8.116,76 €
7	9	119 sub 1-60	31,18	7.986,13 €
8	9	119 sub 10-53	31,11	7.968,20 €
9	9	119 sub 12-54	31,69	8.116,76 €
10	9	119 sub 14-55	32,24	8.257,63 €
11	9	119 sub 16-56	32,82	8.406,19 €
12	9	119 sub 15-49	34,05	8.721,23 €
13	9	119 sub 13-50	33,44	8.564,99 €
14	9	119 sub 11-51	32,84	8.411,31 €
15	9	119 sub 9-52	32,09	8.219,21 €
16	9	119 sub 19-45	32,09	8.219,21 €
17	9	119 sub 21-46	32,84	8.411,31 €
18	9	119 sub 23-47	33,44	8.564,99 €
19	9	119 sub 25-48	34,05	8.721,23 €
20	9	119 sub 24-41	32,82	8.406,19 €
21	9	119 sub 22-42	32,24	8.257,63 €
22	9	119 sub 20-43	31,69	8.116,76 €
23	9	119 sub 18-44	31,11	7.968,20 €
24	9	119 sub 27-37	31,18	7.986,13 €
25	9	119 sub 29-38	31,69	8.116,76 €
26	9	119 sub 31-39	32,24	8.257,63 €
27	9	119 sub 33-40	32,82	8.406,19 €
28	9	119 sub 30-36	37,85	9.694,52 €
29	9	119 sub 28-35	37,25	9.540,84 €
30	9	119 sub 26-34	36,69	9.397,41 €

TOTALE 1.000,00 256.130,00 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 256,13 €

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	9	120 sub 77-26	28,76	7.066,94 €
2	9	120 sub 79-33	29,37	7.216,83 €
3	9	120 sub 80-27	29,77	7.315,12 €
4	9	120 sub 82-32	30,39	7.467,47 €
5	9	120 sub 83-28	30,15	7.408,49 €
6	9	120 sub 85-31	30,79	7.565,75 €
7	9	120 sub 86-29	30,41	7.472,38 €
8	9	120 sub 88-30	31,04	7.627,18 €
9	9	120 sub 64-18	29,52	7.253,69 €
10	9	120 sub 66-25	28,76	7.066,94 €
11	9	120 sub 67-19	30,67	7.536,27 €
12	9	120 sub 69-24	29,84	7.332,32 €
13	9	120 sub 70-20	30,78	7.563,30 €
14	9	120 sub 72-23	30,14	7.406,03 €
15	9	120 sub 73-21	30,92	7.597,70 €
16	9	120 sub 75-22	30,49	7.492,04 €
17	9	120 sub 51-17	33,18	8.153,03 €
18	9	120 sub 49-10	29,16	7.165,23 €
19	9	120 sub 54-16	34,46	8.467,55 €
20	9	120 sub 52-11	30,46	7.484,67 €
21	9	120 sub 57-15	34,82	8.556,01 €
22	9	120 sub 55-12	30,67	7.536,27 €
23	9	120 sub 60-14	35,43	8.705,90 €
24	9	120 sub 58-13	31,07	7.634,56 €
25	9	120 sub 38-9	29,17	7.167,69 €
26	9	120 sub 36-2	33,31	8.184,97 €
27	9	120 sub 41-8	30,28	7.440,44 €
28	9	120 sub 39-3	34,52	8.482,29 €
29	9	120 sub 44-7	30,59	7.516,61 €
30	9	120 sub 42-4	34,88	8.570,75 €
31	9	120 sub 47-6	30,93	7.600,15 €
32	9	120 sub 45-5	35,27	8.666,58 €

TOTALE 1.000,00 245.721,15 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 245,72 €

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Fatto salvo una migliore identificazione catastale e corrispondente quota millesimale degli immobili in oggetto. Pertanto per ogni lotto è stato definito il corrispettivo in € per singolo millesimo.

Nota: l'importo del corrispettivo indicato potrebbe essere oggetto di adeguamento in dipendenza dell'esatta consistenza catastale, della quota millesimale di competenza, oltre a periodico adeguamento ISTAT.

Coop. Ravello - lotto 4° - via Enrico Fermi n.2/6	Coop. Ravello - lotto 5° - via Pietro Nenni n.5
(atto di convenzione a rogito Dott. Carlo Ferè in data 10/05/1985, repertorio n. 758 raccolta n. 72, regolarmente registrato a Legnano il 28/05/1985 al n. 898 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 il 01/06/1985 reg. generale n. 29364, reg. particolare n. 22451)	(atto di convenzione a rogito Dott. Salvatore Carugati in data 27/10/1990, repertorio n. 188128 raccolta n. 7487, regolarmente registrato a Legnano il 14/11/1990 al n. 1555 serie 1 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 il 20/11/1990 reg. generale n. 88021 reg. particolare n. 62664)

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	8	247 sub 2-50	50,66	7.523,01 €
2	8	247 sub 3-35	47,31	7.025,54 €
3	8	247 sub 4-34	30,47	4.524,80 €
4	8	247 sub 5-38	39,27	5.831,60 €
5	8	247 sub 6-28	39,64	5.886,54 €
6	8	247 sub 7-48	54,04	8.024,94 €
7	8	247 sub 8-33	48,93	7.266,11 €
8	8	247 sub 9-40	30,88	4.585,68 €
9	8	247 sub 10-30	40,67	6.039,50 €
10	8	247 sub 11-41-42	41,05	6.095,93 €
11	8	247 sub 12-49	52,96	7.864,56 €
12	8	247 sub 13	49,63	7.370,06 €
13	8	247 sub 14-36	33,31	4.946,54 €
14	8	247 sub 15-37	42,51	6.312,74 €
15	8	247 sub 16-25-26	41,43	6.152,36 €
16	8	247 sub 17-45-46	56,04	8.321,94 €
17	8	247 sub 18-32	49,45	7.343,33 €
18	8	247 sub 19-39	31,44	4.668,84 €
19	8	247 sub 20-31	41,53	6.167,21 €
20	8	247 sub 21-43	38,82	5.764,77 €
21	8	247 sub 22-51-52	57,98	8.610,03 €
22	8	247 sub 23-29	50,24	7.460,64 €
23	8	247 sub 24-44	31,74	4.713,39 €
Palazzina A			1.000,00	148.500,06 €

1	8	65 sub 2-47	40,07	5.950,40 €
2	8	65 sub 3	39,79	5.908,82 €
3	8	65 sub 4	35,55	5.279,18 €
4	8	65 sub 5	40,60	6.029,10 €
5	8	65 sub 6	50,86	7.552,71 €
6	8	65 sub 7	39,95	5.932,58 €
7	8	65 sub 8	41,15	6.110,78 €
8	8	65 sub 9	36,90	5.479,65 €
9	8	65 sub 10	42,17	6.262,25 €
10	8	65 sub 11	52,82	7.843,77 €
11	8	65 sub 12	42,16	6.260,76 €
12	8	65 sub 13	44,36	6.587,46 €
13	8	65 sub 14	37,26	5.533,11 €
14	8	65 sub 15	42,89	6.369,17 €
15	8	65 sub 16	55,39	8.225,42 €
16	8	65 sub 17	39,13	5.810,81 €
17	8	65 sub 18	43,81	6.505,79 €
18	8	65 sub 19-37	31,19	4.631,72 €
19	8	65 sub 20	50,74	7.534,89 €
20	8	65 sub 21	55,13	8.186,81 €
21	8	65 sub 22	37,95	5.635,58 €
22	8	65 sub 23	43,57	6.470,15 €
23	8	65 sub 24	56,56	8.399,16 €
Palazzina B			1.000,00	148.500,07 €
TOTALE				297.000,13 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 148,50 €

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	8	229 sub 2-26-27	38,86	4.394,09 €
2	8	229 sub 3-29	36,32	4.106,88 €
3	8	229 sub 4-31	38,46	4.348,86 €
4	8	229 sub 5-32	37,89	4.284,41 €
5	8	229 sub 6-35	38,60	4.364,70 €
6	8	229 sub 7-72-73	40,66	4.597,63 €
7	8	229 sub 8-71	42,56	4.812,47 €
8	8	229 sub 9-70	33,72	3.812,89 €
9	8	229 sub 10-36-37	40,70	4.602,15 €
10	8	229 sub 11-38	37,89	4.284,41 €
11	8	229 sub 12-55-56	46,76	5.287,39 €
12	8	229 sub 13-57	36,32	4.106,88 €
13	8	229 sub 14-52-53	38,96	4.405,40 €
14	8	229 sub 15-58-59	48,68	5.504,49 €
15	8	229 sub 16-50	38,16	4.314,94 €
16	8	229 sub 17-61	38,16	4.314,94 €
17	8	229 sub 18-48-49	49,28	5.572,34 €
18	8	229 sub 19-44-45	40,40	4.568,23 €
19	8	229 sub 20-47	41,13	4.650,77 €
20	8	229 sub 21-42-43	48,52	5.486,40 €
21	8	229 sub 22-64-65	40,81	4.614,59 €
22	8	229 sub 23-62-63	41,05	4.641,73 €
23	8	229 sub 24-66-67	40,81	4.614,59 €
24	8	229 sub 25-40-41	40,95	4.630,42 €
25	8	229 sub 28	2,37	267,99 €
26	8	229 sub 30	2,37	267,99 €
27	8	229 sub 33	2,37	267,99 €
28	8	229 sub 34	2,37	267,99 €
29	8	229 sub 39	2,37	267,99 €
30	8	229 sub 51	2,50	282,69 €
31	8	229 sub 54	2,50	282,69 €
32	8	229 sub 60	2,50	282,69 €
33	8	229 sub 68	2,50	282,69 €
34	8	229 sub 69	2,50	282,69 €
TOTALE			1.000,00	113.075,00 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 113,08 €

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Fatto salvo una migliore identificazione catastale e corrispondente quota millesimale degli immobili in oggetto. Pertanto per ogni lotto è stato definito il corrispettivo in € per singolo millesimo.

Nota: l'importo del corrispettivo indicato potrebbe essere oggetto di adeguamento in dipendenza dell'esatta consistenza catastale, della quota millesimale di competenza, oltre a periodico adeguamento ISTAT.

Coop. Primavera - lotto 6° - via Pietro Nenni n.1	Coop. Primavera - lotto 7° - via Montello
(atto di convenzione a rogito Dott. Luciano Severini in data 06/03/1991, repertorio n. 101822 raccolta n. 7627, regolarmente registrato a Milano il 15/03/1991 al n. 3929 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 il 21/03/1991 reg. generale n. 25875 reg. particolare n. 20059)	(atto di convenzione a rogito Dott. Salvatore Carugati in data 16/07/1983, Repertorio n. 84672 raccolta n. 3288, regolarmente 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 – presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 15/10/1986 reg. generale n. 65609 reg. particolare n. 4732)

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo	n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	8	287 sub 43-44	48,435	5.578,26 €	1	11	465	90,05	9.067,13 €
2	8	287 sub 2-55	43,405	4.998,95 €	2	11	466	90,05	9.067,13 €
3	8	287 sub 5-57	42,145	4.853,84 €	3	11	467	90,05	9.067,13 €
4	8	287 sub 4-50	44,975	5.179,77 €	4	11	468	90,05	9.067,13 €
5	8	287 sub 7-29-30	48,735	5.612,81 €	5	11	469	142,16	14.314,09 €
6	8	287 sub 6-54	46,355	5.338,71 €	6	11	475	137,44	13.838,83 €
7	8	287 sub 38-39	52,895	6.091,92 €	7	11	474	90,05	9.067,13 €
8	8	287 sub 8-22-45	49,32	5.679,61 €	8	11	473	90,05	9.067,13 €
9	8	287 sub 11-41-42	54,835	6.315,35 €	9	11	472	90,05	9.067,13 €
10	8	287 sub 10-52-53	51,055	5.880,00 €	10	11	471	90,05	9.067,13 €
11	8	287 sub 13-27-28	49,805	5.736,04 €			TOTALE	1.000,00	100.689,96 €
12	8	287 sub 12-31-32	47,235	5.440,05 €					
13	8	287 sub 15-25-26	50,605	5.828,18 €					
14	8	287 sub 14-49-58	48,015	5.529,89 €					
15	8	287 sub 17-23-46-51	55,055	6.340,68 €					
16	8	287 sub 16-60-61	51,435	5.923,77 €					
17	8	287 sub 19-56-59	52,445	6.040,09 €					
18	8	287 sub 18-24	51,505	5.931,83 €					
19	8	287 sub 21-35-36-37	56,365	6.491,56 €					
20	8	287 sub 20-33-34	55,385	6.378,69 €					
		TOTALE	1.000,00	115.170,00 €					

corrispettivo in € per singolo millesimo = 115,17 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 100,69 €

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Fatto salvo una migliore identificazione catastale e corrispondente quota millesimale degli immobili in oggetto. Pertanto per ogni lotto è stato definito il corrispettivo in € per singolo millesimo.

Nota: l'importo del corrispettivo indicato potrebbe essere oggetto di adeguamento in dipendenza dell'esatta consistenza catastale, della quota millesimale di competenza, oltre a periodico adeguamento ISTAT.

Coop. Tintoretto - lotto 8° - via Crespi / via Giorgio De Chirico

(atto di convenzione a rogito dottor Giovanni Notari in data 20/12/1983, Repertorio n. 95326/7367, registrato a Milano (MI) 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 (MI) 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)

Corrispettivi determinati secondo il comma 48 dell'art. 31 della L. n.448/199 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

n	fg	NCEU-mapp	millesimi	corrispettivo
1	9	535	30,50	18.340,25 €
2	9	534	30,50	18.340,25 €
3	9	533	30,50	18.340,25 €
4	9	532	30,50	18.340,25 €
5	9	531	30,50	18.340,25 €
6	9	530	30,50	18.340,25 €
7	9	529	64,50	38.785,12 €
8	9	537	46,50	27.961,36 €
9	9	538	27,00	16.235,63 €
10	9	539	27,00	16.235,63 €
11	9	540	25,00	15.032,99 €
12	9	541	34,00	20.444,87 €
13	9	542	39,00	23.451,47 €
14	9	543	37,00	22.248,83 €
15	9	544	21,00	12.627,71 €
16	9	545	20,30	12.206,79 €
17	9	546	20,30	12.206,79 €
18	9	547	19,80	11.906,13 €
19	9	548	20,00	12.026,39 €
20	9	549	37,80	22.729,88 €
21	9	565	29,80	17.919,33 €
22	9	566	15,00	9.019,79 €
23	9	567	15,00	9.019,79 €
24	9	568	15,00	9.019,79 €
25	9	569	15,00	9.019,79 €
26	9	570	15,00	9.019,79 €
27	9	571	15,00	9.019,79 €
28	9	572	15,00	9.019,79 €
29	9	555	19,00	11.425,07 €
30	9	554	20,00	12.026,39 €
31	9	553	22,00	13.229,03 €
32	9	552	23,00	13.830,35 €
33	9	551	42,00	25.255,43 €
34	9	557	42,00	25.255,43 €
35	9	558	20,00	12.026,39 €
36	9	559	19,00	11.425,07 €
37	9	560	18,00	10.823,75 €
38	9	561	17,00	10.222,43 €
TOTALE			1.000,00	601.319,61 €

corrispettivo in € per singolo millesimo = 601,32 €