

ATTO N. DD 4328

DEL 30/05/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Rigenerazione Urbana

OGGETTO

APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, AGGIORNATI AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 45, 47, 48 , 49 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, DI 278 AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA (L.167/1962) IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE 865/1971 E S.M.I.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Panzone Antonella - Direzione Rigenerazione Urbana*

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)

PREMESSE

Premesso che

- a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 549 del 28 dicembre 1995, come da ultimo modificata con Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, i Comuni possono cedere la proprietà delle aree comprese nei piani di zona approvati a norma della Legge n. 167 del 18 aprile 1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, già concesse in diritto di superficie in applicazione dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/1971, per la realizzazione di edilizia economica e popolare;
- con deliberazione n. 64 in data 8 luglio 1996, il Consiglio Comunale ha approvato l'individuazione di tutte le aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della citata L. n. 865/1971 suscettibili di cessione in proprietà;
- con successive deliberazioni n. 86 del 7 ottobre 2002 e n. 89 del 17 dicembre 2003, il Consiglio Comunale ha approvato l'aggiornamento del programma di cessione in proprietà delle aree in parola, rinviando alle determinazioni tecniche effettuate dai competenti uffici la quantificazione economica dei corrispettivi dovuti dai titolari di diritti di superficie sulle aree oggetto del suddetto programma di cessione per il riscatto del diritto di proprietà;
- il piano di dismissione è stato attuato per gruppi di aree con la quantificazione dei suddetti corrispettivi a norma di legge, previo accertamento dell'avvenuta chiusura di tutte le procedure espropriative che avevano portato all'acquisizione delle aree e verifica, agli atti d'ufficio, del pagamento del corrispettivo dovuto per la cessione del diritto di superficie da parte degli aventi diritto;
- dal 2002 ad oggi sono state trattate oltre 300 aree per le quali i proprietari degli immobili hanno ricevuto una proposta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- di queste aree, la maggior parte risulta non ancora completamente dismessa poiché non tutti i proprietari delle unità immobiliari hanno aderito alle proposte formulate nel corso degli anni;
- in particolare, l'ultima offerta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ha riguardato 287 aree tra quelle che risultavano non ancora completamente dismesse. Tale piano prevedeva un termine di validità dell'offerta economica pari a 5 anni dalla data della relativa pubblicazione e risulta quindi scaduto il 30/10/2024.

Preso atto che:

- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 47, della Legge n. 448/1998, recante «*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*», può avvenire previa individuazione da parte del Comune delle aree da dismettere, su richiesta del cittadino e dietro pagamento di un corrispettivo da calcolarsi secondo quanto disposto dal medesimo art. 31, comma 48, della legge citata;
- nello specifico, secondo quanto previsto dalla disposizione da ultimo menzionata, il corrispettivo delle aree da cedere in piena proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento del valore corrispondente al valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'Istat - Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, escludendo, in ogni caso, la retrocessione dal Comune ai proprietari degli edifici di somme già versate e portate in detrazione.

Ritenuto necessario:

- completare il programma di dismissione delle aree già precedentemente oggetto di proposta di trasformazione e solo in parte convertite in diritto di proprietà.

Verificato che:

- a fronte delle richieste pervenute dai proprietari interessati e previa istruttoria effettuata dagli uffici, è oggi possibile inserire nel nuovo piano altre tre aree già comprese nel programma di dismissione autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67/1996;
- anche per tali aree, difatti, l'istruttoria ha accertato la realizzazione della duplice condizione del completamento delle procedure espropriative con il passaggio di conferimento dal CIMEP al Comune di Milano, nonché l'effettivo pagamento dell'importo dovuto per la concessione del diritto di superficie.

Atteso che:

- risultano complessivamente 278 le aree da inserire nel piano di dismissione di cui sopra, delle quali 275 già oggetto di precedenti proposte e 3 oggetto di prima proposta;
- l'art. 31, comma 47, della L. n. 448/98 stabilisce che la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree può avvenire per quota parte della proprietà afferente ogni singola unità immobiliare, previo pagamento di un importo corrispondente alla quota millesimale della stessa.

Richiamata la Relazione Tecnica Istruttoria (Allegato 2), quale parte integrante della presente determinazione, con la quale è illustrata la modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la procedura amministrativa per accedere alla proposta del Comune da parte del singolo proprietario interessato.

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ l'art. 31, commi 45,47,48 e 49 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448;
- ✓ le deliberazioni consiliari n. 64 del 8 luglio 1996, n. 86 del 7 ottobre 2002 e n. 89 del 17 dicembre 2003;

DETERMINA

1. di approvare il piano per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di **278 aree**, comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate in applicazione dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata, per le quali il Consiglio Comunale ha già deliberato la dismissione ai sensi ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22 ottobre 1971, quali riportate nell'elenco allegato (**Allegato 1**), nonché i corrispettivi della trasformazione calcolati sulla base del criterio di cui all'art. 31, comma 48, della L. n. 448/98, secondo quanto indicato nella tabella allegata alla Relazione Tecnica Istruttoria (**Allegato 2**), entrambi parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di stabilire che, come di prassi e di legge, in considerazione dell'elevato numero di potenziali proprietari interessati alla trasformazione, la proposta di cessione sarà resa nota attraverso il sito istituzionale del Comune;
3. di stabilire che la proposta economica di trasformazione sarà oggetto di rivalutazione annuale con

indice Istat-Foi e rimarrà valida per una durata massima di cinque anni;

4. di stabilire, altresì, che in attuazione a quanto previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98, come modificato dall'art. 22 bis della L. n. 108/2021, il pagamento dell'importo dovuto dal soggetto interessato potrà essere effettuato in un massimo di due rate così ripartite: pagamento del 50% della somma dovuta da effettuarsi almeno 20 giorni prima dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà; pagamento del restante 50%, previa presentazione di idonea garanzia assicurativa/fidejussione bancaria in sede di rogito, entro e non oltre 1 anno dalla data della stipula dell'atto medesimo;
5. di stabilire che, nel caso in cui nel periodo di efficacia della proposta economica oggetto della presente determinazione dovessero intervenire modifiche normative in merito al criterio di calcolo del corrispettivo della trasformazione, la procedura sarà sospesa per procedere ad un aggiornamento degli importi. In tal caso, sole le richieste pervenute prima dell'entrata in vigore delle eventuali nuove disposizioni legislative potranno essere evase alle condizioni di cui alla procedura sospesa;
6. di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'approvazione dello schema dell'atto di cessione della piena proprietà dell'area.

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

ALLEGATO 1

ELENCO DELLE AREE E DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
					VA = Vm x 0,60	CS_riv	CT = VA - CS_riv
1	MI_48	333	via Alghero, 11	Coop. Selene 70	2.691.024,00	431.943,30	2.259.100,00
2	MI_48	334	via Alghero, 15	Coop. Il Faro	3.363.528,00	426.589,98	2.936.900,00
3	MI_63	284	via Anemoni 1-7	I.A.C.P.M.	3.794.931,00	62.293,97	3.732.600,00
4	MI_206	295	via Appennini, 88	Impresa Edilmolinari	905.499,00	480.929,04	424.600,00
5	MI_206	294	via Appennini, 90	Coop. Apia Gallarate	889.434,00	649.798,57	239.600,00
6	MI_69 bis	218	via Arezzo, 5	Coop. Nuove Dimensioni	1.775.874,00	515.688,98	1.260.200,00
7	MI_69 bis	219 - 220	via Arezzo, 7/9	Costruzioni CM- Borio Mangiarotti	4.224.180,00	1.163.026,14	3.061.200,00
8	MI_58	139	via Bacchiglione, 1	Coop. La Solidarietà	2.147.180,43	745.083,97	1.402.100,00
9	MI_181	70	via Balla, 6	Coop. Helios	373.810,50	163.530,47	210.300,00
10	MI_181	69	via Balla, 8	Coop. San Jacopo	368.991,00	152.043,64	216.900,00
11	MI_181	73	via Balla, 12	Coop. Il Focolare	372.204,00	176.300,18	195.900,00
12	MI_207	131	via Balla, 14	Coop. IL quadrante	704.025,00	191.789,58	512.200,00
13	MI_207	132	via Balla, 15	Coop. CCTE	704.025,00	207.359,91	496.700,00
14	MI_202	41	via Banfi 2/4	Impresa G. Edil	384.048,00	81.065,84	303.000,00
15	MI_202	4	via Banfi 3/5	Coop. Oikia	384.048,00	81.982,57	302.100,00
16	MI_202	1	via Banfi 6/8	Coop. Solidarnosc	385.465,50	83.708,53	301.800,00
17	MI_202	5	via Banfi 7/9	Coop. Lav edili uniti	386.883,00	81.682,26	305.200,00
18	MI_202	39	via Banfi 10	Impresa Borio Mangiarotti	384.048,00	88.738,15	295.300,00
19	MI_202	40	via Banfi 10	Coop. Edilda	384.048,00	88.738,15	295.300,00
20	MI_202	29	via Banfi 10	Impresa Bellani	384.048,00	84.974,37	299.100,00
21	MI_202	30	via Banfi 10	Impresa Botta	385.465,50	84.974,37	300.500,00
22	MI_202	37	via Banfi 11	Coop. Il Ciliegio	384.048,00	101.891,09	282.200,00
23	MI_202	6	via Banfi 11	Impresa Minotti	384.048,00	91.526,82	292.500,00
24	MI_202	27	via Banfi 11	Coop. Matteotti	382.630,50	100.024,95	282.600,00
25	MI_67	323	via Barnaba Oriani, 22	Impresa Lovati	2.888.850,00	666.700,19	2.222.100,00
26	MI_67	324	via Barnaba Oriani, 30/2	Coop. La Cordata	2.634.363,00	581.674,62	2.052.700,00
27	MI_67	325	via Barnaba Oriani, 30/4	Coop. Avvenire di Musocco	1.645.959,00	466.552,78	1.179.400,00
28	MI_194	290	via Barona, 49	Coop. Speranza 3	624.540,00	65.306,92	559.200,00
29	2-MI-191	184	via A. Berlese 1/3	Consorzio Virgilio	1.723.488,00	1.299.579,49	423.900,00
30	MI-196	165	via Bianciardi, 1	Impresa P.F.B.	574.068,00	210.052,51	364.000,00
31	MI-196	166	via Bianciardi, 4	Coop. SAPMI	323.723,25	136.872,32	186.900,00
32	MI_179	227-229	via Boffalora 101-109 / via Barona 75	Coop. Lavoratori della Scuola	12.355.560,00	3.809.396,78	8.546.200,00
33	MI_168	286	via Bolla 14-24	I.A.C.P.M.	2.362.115,70	241.751,94	2.120.400,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
34	MI_182	235	via Bottoni, 9	Coop. Verro	1.775.106,00	222.996,97	1.552.100,00
35	MI_182	232	via Bottoni, 10	Coop. La Solidarietà	3.539.628,00	466.729,56	3.072.900,00
36	MI_182	236	via Bottoni, 11	Coop. CELAEM	1.759.230,00	201.852,97	1.557.400,00
37	MI_202	2	via Braille, 2	Coop. Hinterland	395.388,00	90.899,99	304.500,00
38	MI_202	3	via Braille, 2	Coop. Aquino	393.970,50	88.598,71	305.400,00
39	2_MI_212	101	via Budrio, 33,35	Coop ARCHI - ZEA	2.652.577,50	3.088.640,66	-
40	MI_76	59	via Broggini, 16	Inpr. Grassetto	2.080.255,50	239.900,28	1.840.400,00
41	2_MI_212	104	via Budrio, 39	ICLEU	610.125,00	716.593,84	-
42	MI-188	251	via Caio Mario, 41	Coop. Centauro	530.670,00	163.760,38	366.900,00
43	MI-188	241	via Caio Mario 43-49	Coop. Centauro	763.932,00	227.703,03	536.200,00
44	MI-188	242	via Caio Mario, 51	Coop. Solidarnosc	1.294.602,00	405.561,73	889.000,00
45	MI-188	243	via Caldera 110	Coop. ACLI Quinto Romano	1.054.245,00	286.505,19	767.700,00
46	MI-188	250	via Caldera, 126	Coop. Dafne	3.128.515,50	1.090.971,08	2.037.500,00
47	2_MI_106	180	via Carmagnola, 4	Coop. Narici	1.455.546,00	597.832,72	857.700,00
48	MI_181	67	via Carpi, 4	Impresa prefabbricati Sacie	723.114,00	373.305,70	349.800,00
49	MI_181	62	via Carpi,6 - De Chirico 8/10/12	Impresa Marani - Mazzi	1.213.726,50	610.227,60	603.500,00
50	MI_119	287	p.za Carrara, 13	Consorzio Virgilio	1.822.299,14	116.478,06	1.705.800,00
51	MI_180	170	via Cascina Bianca 2/4	Coop. Solinar	6.193.950,00	343.519,75	5.850.400,00
52	MI_180	172	via Cascina Bianca 6, 8, 8/a	Coop. Il Castagno	6.198.360,00	359.621,54	5.838.700,00
53	MI_180	176	via Cascina Bianca 9	Coop. Mediolanum	821.310,00	60.950,74	760.400,00
54	MI_180	169	via Cascina Bianca 9/1	Coop. Alto Milanese	1.703.310,00	110.382,67	1.592.900,00
55	MI_180	175	via Cascina Bianca 9/3	Coop. Centale	939.750,00	61.537,28	878.200,00
56	MI_180	177	via Cascina Bianca 9/5	Coop. Hinterland	6.236.580,00	410.744,00	5.825.800,00
57	MI_180	171	via Cascina Bianca 11/13	Impresa Meregaglia	5.214.090,00	285.366,46	4.928.700,00
58	MI_180	173	via Cascina Bianca 12	Coop. Antico Gelso	930.930,00	58.866,59	872.100,00
59	MI_180	178	via Cascina Bianca 12	Coop. Solidarnosc	1.864.800,00	129.668,71	1.735.100,00
60	MI_180	174	via Cascina Bianca 16/26	Coop. Di Vittorio	5.238.450,00	366.748,27	4.871.700,00
61	MI_193	305	via Cascina Bianca, 17	Coop. Greppi	1.121.820,00	80.778,54	1.041.000,00
62	MI_193	302	via Cascina Bianca, 17/2	Coop. Postetelegrafonici	1.110.060,00	78.550,40	1.031.500,00
63	MI_193	303	via Cascina Bianca, 17/4	Coop. Il Ciliegio	1.110.060,00	79.146,61	1.030.900,00
64	MI_193	304	via Cascina Bianca, 17/6	Coop. Il Bastone Bianco	1.127.700,00	86.227,49	1.041.500,00
65	MI_193	296	via Cascina Bianca, 28	Ditta Lombardi	1.879.500,00	152.761,26	1.726.700,00
66	MI_193	297	via Cascina Bianca, 28/2	Impresa Belloni	1.897.140,00	164.625,39	1.732.500,00
67	MI_165	283	via Cascina dei Prati 21/23	I.A.C.P.M.	3.144.469,46	856.237,65	2.288.200,00
68	MI-196	160	via Casorati, 3	Coop. La villetta	676.363,50	268.777,53	407.600,00
69	MI-196	164	via Casorati, 5 5/a	Coop. Passiflora	688.270,50	275.623,45	412.600,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
70	MI-196	158	via Casorati, 7	Coop. La cittadella	684.868,50	277.502,28	407.400,00
71	MI_202	8	via Cattabeni, 1	Coop. La foglia	389.718,00	88.801,45	300.900,00
72	MI_202	36	via Cattabeni, 1	Impresa Romagnoli	386.883,00	85.408,67	301.500,00
73	MI_202	26	via Cattabeni, 2	Consorzio Edinco	382.630,50	90.352,94	292.300,00
74	MI_202	28	via Cattabeni, 2	Coop. Edinco Lombardia	402.475,50	90.330,52	312.100,00
75	MI_202	7	via Cattabeni, 4	Impresa marani	386.883,00	92.256,71	294.600,00
76	MI_61	310	via Cechov, 15	Impresa Bellani	1.846.561,50	182.770,37	1.663.800,00
77	MI-205	262	via Cefalù, 5	Coop. Prato Verde	507.937,50	303.037,55	204.900,00
78	MI-205	263	via Cefalù, 5	Coop. Arcore '94	507.937,50	298.547,90	209.400,00
79	MI_51	282	via Ceva, 25	Coop. La Gobba	2.218.854,60	516.207,98	1.702.600,00
80	MI_84	100	via Cittadini, 4 - via Zoagli, 1	Soc. Consea	1.039.145,44	457.424,23	581.700,00
81	MI_84	99	via Cittadini, 6, 6/a, 6/b	Imp. Borio Mangiarotti -Edilda	618.878,99	274.420,03	344.500,00
82	MI_84	96	via Cittadini, 8, 8/a, 8/b	Impresa Edilpark	625.966,49	274.420,03	351.500,00
83	MI_84	97	via Cittadino, 10	Coop. Solaris	617.461,49	274.420,03	343.000,00
84	MI_72	115	via Comisso, 5	Coop. Doom	1.183.725,20	135.529,28	1.048.200,00
85	2_MI_106	179	via Confalonieri, 1 ,1/a	Coop. Italia	2.459.737,50	1.234.422,95	1.225.300,00
86	MI_193	306	via Danusso, 4	Coop. Il Villaggio	497.280,00	81.074,00	416.200,00
87	MI_193	301	Via Danusso, 10	Impresa Mazzalveri e Comelli	1.272.600,00	102.265,69	1.170.300,00
88	MI_193	300	Via Danusso, 12	Impresa Sicedesio	1.260.840,00	91.297,88	1.169.500,00
89	MI-188	240	via Darix Togni,2	Ministero PT . ASST	1.566.741,00	478.524,56	1.088.200,00
90	MI_181	65	via De Chirico, 3	Consorzio Edinco	1.495.242,00	709.985,42	785.300,00
91	MI_181	66	via De Chirico, 6	Coop. Quattro Mura	1.115.808,75	577.324,28	538.500,00
92	MI_181	71	via De Chirico, 5/7	Coop. Romagnoli	1.206.702,00	520.257,74	686.400,00
93	MI_181	72	via De Chirico 9/11/13	Coop. Postetelegrafonici	879.039,00	400.691,16	478.300,00
94	MI_181	74	via De Chirico 15	Imresa Cogen	879.039,00	410.939,81	468.100,00
95	MI_193	298	via De Finetti, 2	Impresa Edinco	1.272.600,00	112.689,49	1.159.900,00
96	MI_193	299	via De Finetti, 4	Impresa Marani e Mazzi	1.272.600,00	125.265,99	1.147.300,00
97	MI_201	16	via De Pretis, 36	Impresa Sicedesio	754.740,00	80.043,80	674.700,00
98	MI_179	228	via De Pretis, 42	Coop. Gadimar	6.207.180,00	1.916.750,74	4.290.400,00
99	MI_179	225	via De Pretis, 44	Impresa Botta	2.468.760,00	790.728,50	1.678.000,00
100	MI_179	226	via De Pretis, 46	Impresa Gadola	2.468.760,00	775.310,43	1.693.400,00
101	MI-188	252	via De Sica, 8	Coop. Graziella	616.929,00	191.220,64	425.700,00
102	MI-188	253	via De Sica, 10	Consorzio Virgilio	1.287.798,00	390.654,52	897.100,00
103	MI-188	239	via De Sica, 12	Impresa Bellani	765.633,00	230.730,02	534.900,00
104	MI_199	293	via Diotti, 31	Impresa CO.ES.MI.	600.826,95	277.490,43	323.300,00
105	MI_199	292	via Diotti, 45	Coop. Quattro mura	605.079,45	276.735,17	328.300,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
106	MI_211	212	via Donna Prassede, 3	Impresa Borio Mangiarotti	2.843.820,00	1.734.132,75	1.109.700,00
107	MI_211	211	via Donna Prassede, 5/a	Impresa Botta	2.799.720,00	1.729.979,21	1.069.700,00
108	MI_211	198	via Donna Prassede, 6	Coop. Postetelegrafonici	1.180.620,00	704.029,96	476.600,00
109	MI_211	199	via Donna Prassede, 6	Coop. La genzianella	1.187.970,00	708.396,51	479.600,00
110	MI_211	205	via Donna Prassede, 7	Coop La trasparente	1.090.530,00	682.294,60	408.200,00
111	MI_211	206	via Donna Prassede, 7	Coop La trasparente - Il focolare	536.445,00	337.952,28	198.500,00
112	MI_211	207	via Donna Prassede, 7 (p.lla 315)	Coop Il focolare	539.385,00	337.952,28	201.400,00
113	MI_211	208	via Donna Prassede, 7 (p.lla 244)	Coop Il focolare	1.103.760,00	678.886,56	424.900,00
114	MI_211	200	via Donna Prassede, 8	Taro sr.l	639.450,00	388.179,39	251.300,00
115	MI_211	201	via Donna Prassede, 8	Ranza -Edilda	1.041.180,00	640.966,71	400.200,00
116	MI_211	204	via Donna Prassede, 9	Coop Claudia Rosa	1.096.410,00	682.614,09	413.800,00
117	MI_211	209	via Donna Prassede, 9	Coop. Edilfer	1.093.470,00	663.869,93	429.600,00
118	MI_211	210	via Donna Prassede, 9	Coop. Il carroccio	1.068.480,00	693.690,20	374.800,00
119	MI_211	202	via Donna Prassede, 10	Edilda - Edilizia Lombarda	1.018.080,00	640.111,04	378.000,00
120	MI_211	203	via Donna Prassede, 10	Ranza - spa	1.032.780,00	626.904,93	405.900,00
121	MI_211	196	via Donna Prassede, 12	Impresa Borio Mangiarotti	1.012.200,00	617.852,33	394.300,00
122	MI_211	197	via Donna Prassede, 12	Impresa Mazzalveri - Comelli	1.032.780,00	637.022,51	395.800,00
123	MI_211	195	via Donna Prassede, 14	CMB Soc. coop	1.845.060,00	1.080.281,25	764.800,00
124	MI_211	193	via Donna Prassede, 16	Coop Ambrosia 88	1.174.740,00	692.419,77	482.300,00
125	MI_211	194	via Donna Prassede, 16	Coop Edile Il sole	1.162.980,00	747.375,85	415.600,00
126	MI_69	237	via Empoli, 5	Coop. Case Popolari Niguarda	1.496.220,00	231.634,37	1.264.600,00
127	MI_69	238	via Empoli, 9	Coop. Edificatrice di Niguarda	3.444.793,80	527.214,01	2.917.600,00
128	MI_40	288	viale Famagosta, 55	Coop. Est Milano	1.048.456,50	49.487,62	999.000,00
129	MI_73	223	via Feraboli, 52	Impresa Bertani e Baselli	671.378,40	216.852,47	454.500,00
130	MI_73	222	via Feraboli, 54	Impresa Ravazzani	675.630,90	249.492,07	426.100,00
131	MI_203	48	via Giorgi, 31/1	Impresa Romagnoli	626.298,75	162.803,07	463.500,00
132	MI_203	49	via Giorgi, 31/3	Coop Edif. Trenno	627.102,00	162.074,97	465.000,00
133	MI_203	50	via Giorgi, 21	Coop. Edif. Eguaglianza	799.848,00	233.183,39	566.700,00
134	MI_78	141	via Grassini, 5	Coop. Edif. Di Niguarda	2.957.940,00	208.178,96	2.749.800,00
135	MI_73	221	via Gratosoglio, 93	Impresa Bortolaso	668.543,40	259.180,68	409.400,00
136	MI-196	168	via Jemolo, 4	Coop. Vittime civili di guerra	557.058,00	195.867,38	361.200,00
137	MI-196	167	via Jemolo, 6	Coop. Takos	557.058,00	204.416,85	352.600,00
138	MI-196	152	via Jemolo, 8	Coop. Case Lavoratori IACP	563.862,00	199.848,18	364.000,00
139	MI_202	42	via Maccacaro, 5	Coop. Edilizia Basmetto	386.883,00	92.625,93	294.300,00
140	2_MI_213	189	via Manduria 108/1 108/15	Coop. Benaco	559.997,42	724.295,63	-
141	2_MI_213	191	via Manduria 108/2	Coop. Verro	565.667,42	667.324,22	-

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
142	2_MI_213	192	via Manduria 108/4	Coop. CELAEM	561.475,15	644.721,43	-
143	2_MI_213	187	via Manduria 108/8	Impresa Pessina	564.310,15	733.197,42	-
144	2_MI_213	188	via Manduria 108/17 108/19	Coop. La solidarietà	564.958,67	724.295,63	-
145	2_MI_213	190	via Manduria 108/21 108/23	Coop. Porta Venezia	564.249,92	663.073,75	-
146	MI_186	278	via P. Marchesi, 9	Coop. Narini	1.196.328,00	174.352,23	1.022.000,00
147	MI_186	275	via P. Marchesi, 12	Coop. Helios	1.303.218,00	96.375,11	1.206.800,00
148	MI_186	277	via P. Marchesi, 13	Impresa C3M	5.177.466,00	675.090,61	4.502.400,00
149	MI-196	319	via Mastronardi 1/3	I.A.C.P.M.	1.000.670,55	392.403,09	608.300,00
150	MI_179	230	via Mazzolari 54/60	Impresa Botta	2.717.400,00	851.745,33	1.865.700,00
151	MI_182	234	via Mezzanotte, 1	Impresa Valdadige	3.553.740,00	347.008,08	3.206.700,00
152	MI_182	233	via Mezzanotte, 4	Beni Immobili Italia	5.252.994,00	518.858,85	4.734.100,00
153	MI_186	266	via Milly Mignone, 5	Coop. Iclev	648.501,00	72.945,12	575.600,00
154	MI_186	269	via Milly Mignone, 5	Coop. Quattro Mura	2.045.601,18	250.690,33	1.794.900,00
155	MI_186	274	via Milly Mignone, 6	Impresa Mangiavacchi	1.266.867,00	107.618,32	1.159.200,00
156	MI_186	273	via Milly Mignone,6	Impresa Morganti	1.266.867,00	143.306,09	1.123.600,00
157	MI_186	267	via Milly Mignone, 7	Coop. Claudia Rosa	954.576,00	143.734,10	810.800,00
158	MI_186	272	via Milly Mignone, 8	Coop. Cascina Restocco	1.496.465,33	150.513,44	1.346.000,00
159	MI_186	271	via Milly Mignone, 10	Impresa Borio - Mangiarotti	1.496.465,33	150.224,76	1.346.200,00
160	MI_186	270	via Milly Mignone, 12	Impresa Edilda	1.481.035,33	145.106,02	1.335.900,00
161	MI_170	147	via dei Missaglia 31-37	Impresa Sogene	2.985.313,20	248.033,39	2.737.300,00
162	MI_170	143	via dei Missaglia 39/41	Impresa Allegri	1.727.306,40	145.179,92	1.582.100,00
163	MI_170	149	via dei Missaglia 43-45	Coop. Il Tetto	1.208.443,20	84.456,50	1.124.000,00
164	MI_170	150	via dei Missaglia 47/49	Impresa Botta	1.792.917,60	149.122,92	1.643.800,00
165	MI_170	148	via dei Missaglia 51-53	Impresa Romagnoli	1.442.835,60	119.140,12	1.323.700,00
166	MI_170	144	via dei Missaglia 55	Impresa Bellani	1.201.215,60	99.241,77	1.102.000,00
167	MI_170	145	via dei Missaglia 57/a	Impr. Mangiarotti - Edilda - Gadola	2.359.752,00	121.864,04	2.237.900,00
168	MI_170	224	via dei Missaglia 25/29	I.A.C.P.M.	5.228.298,00	342.112,84	4.886.200,00
169	MI_170	146	via dei Missaglia 57	Impresa Cogen	1.023.614,40	85.622,00	938.000,00
170	MI-196	153	via Moltoni, 3	Coop. Cristina	570.666,00	224.566,42	346.100,00
171	MI-196	162	via Moltoni, 5	Coop. Midicoop	390.616,50	146.548,27	244.100,00
172	MI-196	157	via Moltoni, 7	Coop. La casa	392.317,50	140.958,77	251.400,00
173	MI-196	161	via Moltoni, 11	Coop. Le ville	404.370,00	152.936,25	251.400,00
174	MI-196	163	via Moltoni, 13	Impresa Minotti	562.161,00	229.216,51	332.900,00
175	MI-74	312	via Moncucco 24 - 24/a	Coop. Il Villaggio - Coop. Turati	3.103.611,00	443.533,61	2.660.100,00
176	MI-74	313	via Moncucco, 26	Coop. Turati '82	1.916.313,00	478.053,54	1.438.300,00
177	MI_74	57	via Moncucco, 28	Impresa Morganti	1.146.138,00	285.463,28	860.700,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
178	MI-74	314	via Moncucco 44/a	Coop. La speranza	1.195.761,00	182.188,41	1.013.600,00
179	MI-74	315	via Moncucco 44/b	Coop. XXIII aprile	1.194.312,00	181.917,23	1.012.400,00
180	MI_24	308	via Monte Popera 16/44	Coop. Caminetto	971.862,00	53.233,39	918.600,00
181	MI_202	38	largo Muzio, 1	Coop. Velasquez	385.465,50	85.457,26	300.000,00
182	2-MI-191	186	via Norico, 1	Impr. Borio Mangiarotti	1.731.678,00	1.299.579,49	432.100,00
183	2-MI-191	181	via Norico, 2	Coop. Arena	845.364,00	649.789,75	195.600,00
184	2-MI-191	183	via Norico, 4	Coop. Del Naviglio	869.934,00	649.789,75	220.100,00
185	2-MI-191	182	via Norico, 5	Coop. Primavera '83	867.204,00	649.789,75	217.400,00
186	2-MI-191	185	via Norico, 7	Consorzio Imprese Milano	869.934,00	649.789,75	220.100,00
187	MI_80	137	via Osma, 5	Coop. Laghetto	1.170.801,00	501.552,82	669.200,00
188	MI-200	14	via Ovada, 2	Impresa COGEN	925.050,00	86.374,68	838.700,00
189	MI-200	15	via Ovada, 4	Coop. Terzo corpo d'armata	925.050,00	100.425,55	824.600,00
190	MI-200	13	via Ovada, 6	Coop. Alessandra	925.050,00	92.386,50	832.700,00
191	MI-200	12	via Ovada, 8	Coop. Benaco	933.870,00	90.823,06	843.000,00
192	MI-195	255	via Parenzo, 21	Coop. Gardenia 80	1.225.560,00	488.365,35	737.200,00
193	MI_78	140	via G. Pasta, 79	Coop. Moscova	748.821,24	63.615,11	685.200,00
194	MI_78	142	via G.Pasta, 81	Impresa Proverbio	975.060,00	96.693,23	878.400,00
195	MI_182	231	via Rogers, 6	Consorzio Virgilio	2.338.584,00	233.680,13	2.104.900,00
196	MI-196	154	via Rubino, 2	Impresa Edil 2000	558.759,00	196.618,91	362.100,00
197	MI-196	159	via Rubino, 4	Coop. La rosa	563.862,00	203.850,37	360.000,00
198	MI_70	337	via Rucellai, 46/4	Impresa Innse	970.176,00	195.969,33	774.200,00
199	MI_70	338	via Rucellai 46/8	Impresa Codelfa	1.825.728,00	372.813,52	1.452.900,00
200	MI-74	316	via Russoli, 7	Coop. Provenza	3.513.300,00	440.522,15	3.072.800,00
201	MI-74	317	via Russoli, 9	Coop. Il Monte	1.731.660,00	213.884,66	1.517.800,00
202	MI_197	329	via San Bernardo, 13	Coop. Il naviglio	984.211,20	215.263,46	768.900,00
203	MI_197	332	via San Bernardo, 13	Coop. La solidarietà	1.290.315,60	263.693,45	1.026.600,00
204	MI_197	331	via San Bernardo, 35/4	Coop. ATM Sarca	576.072,00	123.446,48	452.600,00
205	MI_197	330	via San Bernardo, 35/6	Coop. La primavera	984.211,20	183.608,52	800.600,00
206	MI_166	285	via San Dionigi, 20-28	I.A.C.P.M.	3.674.202,04	177.430,27	3.496.800,00
207	ZRU_3	75	via San Mirocle, 1	Coop Benaco	1.173.880,20	781.495,69	392.400,00
208	ZRU_3	87	via San Mirocle, 2	Coop SACES	1.078.330,20	767.696,04	310.600,00
209	ZRU_3	88	via San Mirocle, 4	Impresa Morganti	1.078.330,20	767.696,04	310.600,00
210	ZRU_3	89	via San Mirocle, 4	Impresa I.C.T.	1.078.330,20	767.696,04	310.600,00
211	ZRU_3	90	via San Mirocle, 6	Impresia Edilda	1.072.870,20	767.696,04	305.200,00
212	ZRU_3	91	via San Mirocle, 6/A	Impresa Manfredini	1.086.520,20	767.696,04	318.800,00
213	ZRU_3	78	via San Mirocle, 7/9	Coop. Rogoredo Sviluppo	3.240.450,60	2.344.487,05	896.000,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
214	ZRU_3	92	via San Mirocle, 8	Impresa Ranza	1.075.600,20	767.696,04	307.900,00
215	ZRU_3	95	via San Mirocle, 10	Impresa Impredile	1.086.520,20	767.696,04	318.800,00
216	ZRU_3	94	via San Mirocle, 12	Impresa Sicedesio	1.086.520,20	767.696,04	318.800,00
217	MI-188	247	via San Romanello, 19	Ministero PT . ASST	731.859,00	255.269,95	476.600,00
218	MI-188	248	via San Romanello, 23	Impresa Edilmolinari	847.080,00	267.541,74	579.500,00
219	MI-188	249	via San Romanello, 25	Impresa Edilmolinari	903.840,00	232.425,65	671.400,00
220	MI-188	246	via San Romanello, 26	Coop. Sito Euphrasia II	1.016.778,00	372.084,44	644.700,00
221	ZRU_3	81	via San Venerio, 5/A	Coop. CO Dei Fin	1.091.980,20	781.495,69	310.500,00
222	ZRU_3	82	via San Venerio, 5/B	Coop del Bosco	1.100.170,20	781.495,69	318.700,00
223	ZRU_3	83	via San Venerio, 5/B	Coop Euphrasia II	1.100.170,20	781.495,69	318.700,00
224	ZRU_3	84	via San Venerio, 5/C	Coop Il giunco	1.102.900,20	781.497,38	321.400,00
225	ZRU_3	85	via San Venerio, 5/D	Coop Apia Gallartese	1.116.550,20	781.495,69	335.100,00
226	ZRU_3	86	via San Venerio, 5/D	Coop Il segno	1.083.790,20	781.495,69	302.300,00
227	C 10_2	126	via Saragat, 5 e 6	Coop. Solidarnosc	8.018.496,00	4.665.366,88	3.353.100,00
228	C 10_2	127	via Saragat, 9	Coop. Icaro	958.128,00	515.590,17	442.500,00
229	C 10_2	129	via Saragat, 10 (ex via Lussu 10)	Impr. Valdadige	998.952,00	644.891,41	354.100,00
230	C 10_2	118	via Saragat, 10/A	Coop. Midicop III	1.003.488,00	571.292,40	432.200,00
231	C 10_2	117	via Saragat, 10/B	Coop Nuova Baggio	1.220.736,00	713.976,29	506.800,00
232	C 10_2	130	via Saragat, 10/C D	Coop Diapason	2.440.032,00	1.449.904,81	990.100,00
233	C 10_2	128	via Saragat, 11	Coop. Primavera 83	1.009.536,00	644.891,41	364.600,00
234	C 10_2	123	via Saragat, 13/A	Coop. Midicop IV	945.312,00	605.368,24	339.900,00
235	C 10_2	125	via Saragat, 13/B	Impresa Romagnoli	1.177.680,00	756.143,05	421.500,00
236	C 10_2	124	via Saragat, 13/C	Coop Vittime civili	954.384,00	643.285,53	311.100,00
237	C 10_2	122	via Saragat, 14/A	Coop. Nuova Europa	977.640,00	571.239,07	406.400,00
238	C 10_2	120	via Saragat, 14/B	ATM Sarca	1.194.888,00	713.291,23	481.600,00
239	C 10_2	119	via Saragat, 14/C	ATM Sarca- CORCAB - Nuova Europa	1.213.032,00	707.745,80	505.300,00
240	C 10_2	121	via Saragat, 14/D	CORCAB Lombardia	1.182.792,00	712.658,00	470.100,00
241	MI_9	336	via Sella Nuova, 10	Italtposte	2.743.689,90	83.919,09	2.659.800,00
242	MI_25	281	via Serrati 7/29	I.A.C.P.M.	5.432.303,76	106.007,05	5.326.300,00
243	MI_186	268	via Taggia 10/1 e 10/2	Impresa Botta	1.717.282,98	204.739,53	1.512.500,00
244	MI_186	279	via Taggia, 26	Impresa Co.Es. Mi	1.224.787,20	176.358,15	1.048.400,00
245	MI_186	265	via Taggia, 26	Impresa Co.Es. Mi	1.786.747,83	193.976,76	1.592.800,00
246	MI_186	264	via Taggia, 30	Impresa Capra	1.070.790,00	136.831,26	934.000,00
247	MI-195	259	via Tobagi, 10	Costruzioni generali prefabbricate	1.249.080,00	94.052,71	1.155.000,00
248	MI-195	260	via Tobagi, 10	Consorzio regionale IACP	1.249.080,00	79.016,85	1.170.100,00
249	MI-195	257	via Tobagi, 10/4	Impresa Scotti Costruzioni	1.243.200,00	366.224,87	877.000,00

Comune di Milano
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Unità Valorizzazioni e Valutazioni

n.	lotto	CSP	via	impresa	VALORE AREA (comma 48 - art. 31 - Legge 448/98) (euro)	CORRISPETTIVO VERSATO RIVALUTATO ISTAT- FOI (euro)	CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE (euro)
250	MI-195	258	via Tobagi, 10/4	Coop. Oros - Coop. Il segno	1.252.020,00	353.258,65	898.800,00
251	MI-195	256	via Tobagi, 18	Coop. Oros	1.249.080,00	457.007,03	792.100,00
252	MI-195	261	via Tobagi, 19	Coop. Primavera	1.293.180,00	494.512,17	798.700,00
253	MI_47	216	via Tremelloni, 10	Coop. Oikia	1.425.840,00	169.093,22	1.256.700,00
254	MI_47	215	via Tremelloni, 12	Coop. Pugliesi	1.477.200,00	196.483,23	1.280.700,00
255	MI_47	213	via Tremelloni, 15	Coop. Edilfer	1.726.128,00	224.985,12	1.501.100,00
256	MI_47	214	via Tremelloni, 20	Coop. Precotto	2.263.248,00	349.109,65	1.914.100,00
257	MI_80	136	via Trenno, 18	Coop. Lavoratori Telefonici	1.153.245,00	602.486,54	550.800,00
258	MI_80	134	via Trenno, 32	Coop. Quattro Mura	1.379.760,00	532.132,92	847.600,00
259	MI_25	108	via Ucelli di Nemi, 3	Coop. La Solidarietà	1.294.605,00	89.181,50	1.205.400,00
260	MI_25	107	via Ucelli di Nemi, 7	Coop. Ponte Lambro	1.324.635,00	83.788,43	1.240.800,00
261	MI_25	105	via degli Umiliati, 51	Coop. Umiliati	1.552.980,00	114.378,44	1.438.600,00
262	MI_183	326	via L. Valla 25/10	Coop. Lambro	1.977.918,00	149.069,73	1.828.800,00
263	MI_183	327	via L. Valla 25/12	Coop. Temi	1.558.611,00	118.175,23	1.440.400,00
264	MI_183	328	via L. Valla 25/14	Coop. La Geneosa	1.555.083,00	118.332,85	1.436.800,00
265	MI_198	291	via Val d'Intelvi 12/14	Coop. Speranza	1.249.781,40	184.534,76	1.065.200,00
266	MI_201	19	via Voltri, 32	Coop. La Torazza	757.680,00	74.545,59	683.100,00
267	MI_201	43	via Voltri, 30	Coop. Lavoratori Zona 11	751.800,00	71.012,29	680.800,00
268	MI_201	17	via Voltri, 34	Coop. Postetelegrafonici	760.620,00	68.709,96	691.900,00
269	MI_201	18	via Voltri, 36	Coop. Edilfer	763.560,00	69.909,10	693.700,00
270	MI_72	116	via B. Verro 70/a	Coop. Agnello 3^	998.192,41	114.440,83	883.800,00
271	MI_72	110	via B. Verro 76	Coop. Marinella	660.933,97	82.442,84	578.500,00
272	MI_72	113	via B. Verro 78	Coop. Il Tetto	1.917.085,10	219.546,98	1.697.500,00
273	MI_72	114	via B. Verro 78/a	Coop. Verde 2 - Garbagnate	1.709.494,80	188.447,83	1.521.000,00
274	MI_72	111	via B. Verro 78/b, c	Italtel	1.727.478,00	155.629,97	1.571.800,00
275	MI_72	112	via B. Verro 78/f	Coop. A.E.M. (ex CELAEM e Verro)	3.584.313,56	368.216,84	3.216.100,00
276	MI_84	98	via Zoagli, 5	Coop Solidarnosc	1.112.290,20	504.498,15	607.800,00
277	MI_186	276	via F.lli Zoia 80,82	Soc. Costruzioni Gen. Prefabb.	1.444.296,00	104.088,99	1.340.200,00
278	M_186	322	via F.lli Zoia 84, 86, 88	Coop. Italia	1.259.097,00	236.289,08	1.022.800,00

Milano, 20/05/2025

Responsabile Unità Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti

Relazione tecnica istruttoria**ALLEGATO 2****RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA**

Trasformazione in diritto di proprietà, in attuazione alla legge 448/1998 art. 31 comma 45, delle aree cedute in diritto di superficie nell'ambito dei piani di zona ex legge 167/62 per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

1. Premessa

Il programma di dismissione delle aree cedute in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della legge 865/71 per le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 167/62, è stato avviato con Legge n. 549 del 28 dicembre 1995, di seguito modificata e riformulata con Legge n.448 del 23 dicembre 1998.

Il Comune di Milano, ha aderito fin dal 1996 al programma individuando e autorizzando la dismissione di oltre 300 aree interessate da interventi di edilizia residenziale pubblica ex L.167/62 e disciplinate da Convenzioni Urbanistiche stipulate ai sensi della L.865/71.

Presupposto fondamentale per procedere alla dismissione è l'accertamento dell'avvenuta chiusura di tutte le procedure espropriative che hanno portato all'acquisizione delle aree nonché l'accertamento della somma versata come corrispettivo di cessione del diritto di superficie.

L'attuazione del programma è stata concretamente avviata nel 2002 mediante calcolo e approvazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L.448/98. Il programma è stato articolato e suddiviso per gruppi di aree ed è proseguita fino all'ultimo piano approvato con Determinazione Dirigenziale dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree n. 5286 del 30/10/2019, con l'approvazione dei corrispettivi di 287 aree e con validità quinquennale delle offerte.

Il piano 2019, modificato nel 2022 con Determina Dirigenziale Area Pianificazione Attuativa 2 n. 4804 del 14 giugno 2022, a seguito delle modifiche legislative introdotte dall'art. 22 bis della legge 108/2021, poi modificato dall'art. 10 quinquies del D.L. 21/2022 convertito in Legge 51/2022, si è concluso il 30/10/2024, scadenza fissata dalla D.D. 5286/2019 del 30/10/2019.

Alla data di chiusura del piano 2019, delle 287 aree trattate solo 11 risultano completamente dismesse. Per le restanti 276, non ancora completamente dismesse, si dovrà procedere all'aggiornamento dei corrispettivi di trasformazione.

A queste si aggiungeranno 3 nuove aree, finora mai trattate, ma già inserite nell'elenco delle aree autorizzate alla dismissione da parte del Consiglio Comunale con delibera n.64/1996. Trattasi delle seguenti aree:

- Lotto MI 9-34 "*Baggio-Forze Armate*" - via Sella Nuova, concessa in diritto di superficie a Italtel s.p.a. con Convenzione Urbanistica del 29/11/1979.
- Lotto MI 70 "*Rucellai*" - via Rucellai 46/4, concessa in diritto di superficie alla Cooperativa INNSE con Convenzione Urbanistica del 27/04/1979.
- Lotto MI 70 "*Rucellai*" - via Rucellai 46/8, concessa in diritto di superficie alla impresa CODELFA con Convenzione Urbanistica del 19/01/1982.

Per ciascuna di queste tre aree non risultano pendenze per quanto riguarda la procedura espropriativa a suo tempo trattata dal CIMEP. Per quanto riguarda l'accertamento del pagamento dell'importo corrisposto per la concessione del diritto di superficie, ci si è basati su quanto riscontrato nella documentazione reperita e agli atti del Comune. Il dettaglio dell'esame istruttorio è riportato nelle relazioni allegate alla determinazione (**allegato A** – sub 1, sub 2 e sub 3).

Complessivamente, pertanto, l'attuale piano di attuazione della trasformazione in diritto di proprietà riguarda 279 aree.

2. Calcolo del corrispettivo di trasformazione – Termini di validità – Aggiornamenti

Il comma 47 dell'art. 31 della L.448/98 stabilisce che la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree può avvenire solo su proposta del Comune e accettazione da parte dei proprietari. L'accettazione può essere anche singola e, in questo caso il Comune può procedere alla stipula dell'atto di cessione con il singolo proprietario, previo pagamento di un importo corrispondente alla relativa quota millesimale della proprietà.

Relazione tecnica istruttoria

Di seguito si riportano le modalità di attuazione del piano, dal calcolo dei corrispettivi all'iter amministrativo finalizzati alla comunicazione della proposta economica e alla successiva stipula dell'atto di conversione.

Come stabilito al comma 48 dell'art. 31 – L.448/98, nella sua attuale formulazione, il calcolo per la determinazione del corrispettivo è da effettuarsi a partire dal valore di mercato dell'area da trasformare, abbattuto al 60%, ovvero ridotto del 40%. Al valore così ottenuto deve essere sottratto l'importo della somma già versata per il diritto di superficie, opportunamente rivalutata all'attualità mediante indice ISTAT-Foi.

Qualora tale importo risulti negativo (importo rivalutato superiore al valore di mercato abbattuto al 60%) è esclusa la retrocessione delle somme eccedenti, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della L.448/98. In questi casi la trasformazione sarà possibile a costo zero.

Il valore di un'area edificata dipende dalla potenzialità edificatoria espressa e dalla rendita di posizione: a parità di volumetria e di qualità edilizia, il prezzo finale degli immobili è determinato dalle caratteristiche di collocazione all'interno del territorio urbano.

La parte del prezzo di mercato di un edificio imputabile al valore dell'area sul quale è costruito si ricava, in via sintetica, in percentuale al prezzo complessivo dell'immobile. L'aliquota può essere differenziata in ragione dell'incidenza attribuibile alla rendita di posizione. Pertanto, stabilito il prezzo medio degli alloggi, il valore dell'area è fissato applicando una percentuale che dipenderà dalla collocazione (semicentrale / periferica / suburbana).

Analizzando la collocazione territoriale delle aree PEEP, sono state individuate 17 zone omogenee riconducibili a quelle definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: 4 zone suburbane; 12 zone periferiche; 1 zona semicentrale. In ogni zona omogenea ricade un determinato numero di lotti PEEP a cui corrisponde il medesimo valore unitario dell'area.

Il valore unitario dell'area sarà espresso in termini di incidenza percentuale sul valore di mercato degli alloggi e dei box auto. Le quote di incidenza, desunti dalle rilevazioni statistiche degli studi di settore, saranno differenziate come segue: 15% per la zona suburbana; 20% per la zona periferica; 25% per la zona semicentrale.

La casistica degli edifici residenziali trattati è fondamentalmente riconducibile alla tipologia edilizia dell'edilizia abitativa popolare. L'epoca di realizzazione è certamente collocabile in larga misura agli anni successivi al 1971 in quanto attuati ai sensi della L.865/71. Prescindendo, quindi dalle specificità tipologiche e costruttive, si considera che, il valore di mercato da applicare è quello di cui alla tipologia "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato di conservazione NORMALE" delle rilevazioni prezzi pubblicate semestralmente dall'OMI.

Sulla base dell'atto convenzionale originario con il quale è stato concesso il diritto di superficie, si assumono quali parametri di calcolo della potenzialità edificatoria dell'area il volume edificabile consentito (1 mc = 1/3 mq SLP). Mediante visura catastale si ricava anche il numero dei box-auto realizzati attualmente esistenti e che contribuiscono a determinare il valore venale dell'immobile, pur non rientrando nel calcolo del volume edificabile consentito. In generale la determinazione della volumetria edificata è desunta dai valori espressi dalla Convenzione, in questi termini: volume residenziale + volume funzioni complementari (SLP x 3).

Per quanto riguarda la consistenza delle superficie a parcheggi si assume il numero dei box-auto risultanti dalle visure catastali, con la precisazione che un box-auto di superficie maggiore di 25 mq, ai fini del calcolo estimativo è convenzionalmente e virtualmente posto pari a 1,5 box-auto.

Per ciascuna zona omogenea si procede a determinare i parametri unitari del valore venale dell'area in termini di euro/mc edificato e di euro/box, secondo la seguente formulazione:

$$va = [(Pm \cdot c) / 3] \cdot i \quad \text{dove}$$

va = valore unitario area espresso in *euro/mc*

Pm = prezzo medio di vendita (quotazione OMI) espresso in *euro/mq commerciale*

c = coefficiente di conversione *mq commerciale /mq di SLP (1,1)*

i = incidenza dell'area sul valore dell'alloggio (15% - 20% - 25%)

Relazione tecnica istruttoria

$vb = N \cdot d \cdot i$ dove

vb = valore unitario box-auto in *euro/box*

N = prezzo medio di vendita (quotazione OMI) espresso in *euro/box*

d = coefficiente di conversione *mq commerciale /box* (14 *mq/box*)

i = incidenza dell'area sul valore dell'alloggio (15% - 20% - 25%)

Il calcolo è effettuato per ciascuna zona di rilevazione OMI e i risultati ottenuti applicati al calcolo del valore delle aree ricadenti in ciascuna delle suddette zone.

I valori tabellari delle aree riferiti alla zona di appartenenza del lotto da trattare, applicati all'edificabilità urbanistica attribuita all'area nella specifica Convenzione urbanistica, determina il valore di mercato complessivo dell'area.

Nel rispetto dell'art.31 comma 48 dalla L.448/98, come modificato dall'art. 22 bis della legge 108/2021, poi modificato dall'art. 10 *quiquies* del D.L. 21/2022 convertito in Legge 51/2022, il valore dell'area è pari al 60% del valore venale, ossia pari al valore venale abbattuto del 40%: ne consegue che tale importo è dato da:

$P = (va \cdot V + vb \cdot N) \cdot (1 - 40\%)$ dove:

V = volume edificabile

N = numero box-auto virtuali

Per ciascuna area è stato calcolato l'importo rivalutato delle somme pagate per la concessione del diritto di superficie e, quindi, portato in detrazione al corrispettivo lordo come sopra calcolato.

$C = P - R$ dove:

R = importo totale dei pagamenti effettuati e rivalutati

I corrispettivi sono determinati sulla base delle quotazioni del mercato immobiliare e sulla rivalutazione monetaria dei corrispettivi versati. Come per i precedenti piani di dismissione, si ritiene opportuno confermare la validità quinquennale dei corrispettivi a partire dalla data di approvazione, con solo aggiornamento annuale mediante rivalutazione monetaria con applicazione dell'indice di rivalutazione ISTAT-FOI.

Nel caso in cui intervenissero nuove modifiche legislative, l'Amministrazione comunale potrà valutare l'opportunità di dichiarare chiusa la proposta e procedere ad un rinnovo della proposta a nuove condizioni economiche.

I risultati del calcolo estimativo sono riportati nelle seguenti tabelle:

Tabella 1 – Prospetto di calcolo dei valori unitari delle aree (allegato B)

Tabella 2 – Prospetto dei dati e dei corrispettivi per la conversione in diritto di proprietà (allegato C).

* * * * *

3. Casi particolari

Di seguito si riportano alcuni casi particolari che richiedono specifiche per quanto riguarda la ripartizione in quote millesimali del corrispettivo complessivo afferente la singola area.

I quattro casi sotto elencati riguardano aree assegnate ad un unico operatore, ma sulle quali sono stati realizzati più complessi condominiali. In questi casi, poiché il corrispettivo di trasformazione è unico, si deve procedere alla ripartizione dello stesso nelle quote afferenti ciascun condominio al fine di consentire l'applicazione delle singole tabelle millesimali per il calcolo delle singole quote di riscatto.

Relazione tecnica istruttoria**A) Lotto MI 168 (CSP 286) – via Bolla, 14/24 – operatore convenzionato I.A.C.P. - Milano**

Sull'area concessa in diritto di superficie, oggi censita al CT al foglio 119, mappali 262 - 263, in fase di attuazione, furono realizzati i seguenti due immobili:

- Immobile A – mappale 263 (100 alloggi + 20 box)
- Immobile B – mappale 262 (81 box)

Poiché il corrispettivo totale è determinato sulla base della edificabilità complessiva concessa in sede di convenzione per tutto il comparto, si procede a ripartire l'importo sulla consistenza immobiliare delle due costruzioni. Ciascuno dei due edifici residenziali è dotato di distinta tabella millesimale, pertanto, ai fini dell'applicazione del disposto di legge di cui al comma 48 - art. 31 della Legge 448/98, si determina il corrispettivo afferente ciascun condominio, sulla base delle rendite catastali afferenti le unità immobiliari che competono a ciascun, come risulta dalle visure catastali.

Complessivamente la sommatoria delle rendite catastali delle unità censite di entrambi i condomini risulta pari a:

RC (csp 286) = 88.215,43 euro

Con riferimento all'indirizzo attribuito a ciascuna delle unità censite, la somma dei valori delle rendite risulta:

RC (mapp. 263) = 81.128,74 euro

RC (mapp. 262) = 7.086,69 euro

Le incidenze percentuali che saranno applicate al corrispettivo complessivo della trasformazione dell'intera area convenzionata in diritto di superficie risultano così calcolate:

(mapp. 263) = RC (263)/ RC (csp 286) =	inc.	91,96%
(mapp. 262) = RC (262)/ RC (csp 286) =	inc.	8,04%

B) Lotto "Adriano C.10.2" (CSP 126) – via Saragat, 5 e 6 – operatore convenzionato Coop. Solidarnosc - Milano

Sull'area concessa in diritto di superficie, oggi censita al CT al foglio 86, mappali 194 - 195, in fase di attuazione, furono realizzati i seguenti due immobili:

- Saragat, 5 – mappale 195 (72 alloggi + 85 box)
- Saragat, 6 – mappale 194 (124 alloggi + 199 box)

Poiché il corrispettivo totale è determinato sulla base della edificabilità complessiva concessa in sede di convenzione per tutto il comparto, si procede a ripartire l'importo sulla consistenza immobiliare delle due costruzioni. Ciascuno dei due edifici residenziali è dotato di distinta tabella millesimale, pertanto, ai fini dell'applicazione del disposto di legge di cui al comma 48 - art. 31 della Legge 448/98, si determina il corrispettivo afferente ciascun condominio, sulla base delle rendite catastali afferenti le unità immobiliari che competono a ciascun, come risulta dalle visure catastali.

Complessivamente la sommatoria delle rendite catastali delle unità censite di entrambi i condomini risulta pari a:

RC (csp 126) = 144.175,01 euro

Con riferimento all'indirizzo attribuito a ciascuna delle unità censite, la somma dei valori delle rendite risulta:

RC (mapp. 195) = 58.556,53 euro

RC (mapp. 194) = 85.618,48 euro

Le incidenze percentuali che saranno applicate al corrispettivo complessivo della trasformazione dell'intera area convenzionata in diritto di superficie risultano così calcolate:

(mapp.195) = RC (195)/RC (csp 126) =	inc.	40,61%
(mapp.194) = R.C.(194)/RC (csp 126)=	inc.	59,39%

C) Lotto MI 25 (CSP 281) – via Serrati Menotti, 7/29 – operatore convenzionato I.A.C.P. - Milano

Sull'area concessa in diritto di superficie, oggi censita al CT al foglio 565, mappali 388-391-395-490-517, in fase di attuazione, furono realizzati i seguenti due immobili:

- Serrati, 7/17 – mappale 395 (61 alloggi)
- Serrati, 19/29 – mappale 391 (60 alloggi)

Relazione tecnica istruttoria

Poiché il corrispettivo totale è determinato sulla base della edificabilità complessiva concessa in sede di convenzione per tutto il comparto, si procede a ripartire l'importo sulla consistenza immobiliare delle due costruzioni. Ciascuno dei due edifici residenziali è dotato di distinta tabella millesimale, pertanto, ai fini dell'applicazione del disposto di legge di cui al comma 48 - art. 31 della Legge 448/98, si determina il corrispettivo afferente ciascun condominio, sulla base delle rendite catastali afferenti le unità immobiliari che competono a ciascun, come risulta dalle visure catastali.

Complessivamente la sommatoria delle rendite catastali delle unità censite di entrambi i condomini risulta pari a:

RC (csp 281) = 104.164,24

Con riferimento all'indirizzo attribuito a ciascuna delle unità censite, la somma dei valori delle rendite risulta:

RC (mapp. 395) = 53.494,00

RC (mapp. 391) = 50.670,24

Le incidenze percentuali che saranno applicate al corrispettivo complessivo della trasformazione dell'intera area convenzionata in diritto di superficie risultano così calcolate:

(mapp.195) = RC (395)/ RC (csp 281) =	inc.	51,36 %
(mapp.194) = R.C.(391)/RC (csp 281)=	inc.	48,64 %

D) Lotto MI 179 (CSP 227/229) – via Boffalora/via Barona – operatore convenzionato Coop. Lavoratori della Scuola - Milano

Sull'area concessa in diritto di superficie, oggi censita al CT al foglio 575, mappali 212 e 217, in fase di attuazione, furono realizzati i seguenti due immobili:

- Barona, 75 – mappale 212 (103 alloggi + 100 box)
- Boffalora, da 101 a 107 – mappale 217 parte (71 alloggi + 71 box)
- Boffalora, 109 – mappale 217 parte (102 alloggi + 103 box)

Poiché il corrispettivo totale è determinato sulla base della edificabilità complessiva concessa in sede di convenzione per tutto il comparto, si procede a ripartire l'importo sulla consistenza immobiliare delle tre costruzioni. Ciascuno dei due edifici residenziali è dotato di distinta tabella millesimale, pertanto, ai fini dell'applicazione del disposto di legge di cui al comma 48 - art. 31 della Legge 48/98, si determina il corrispettivo afferente ciascun condominio, sulla base delle rendite catastali afferenti le unità immobiliari che competono a ciascun, come risulta dalle visure catastali.

Complessivamente la sommatoria delle rendite catastali delle unità censite dei tre condomini risulta pari:

RC (csp 227/229) = 236.768,44 euro

Con riferimento all'indirizzo attribuito a ciascuna delle unità censite, la somma dei valori delle rendite risulta:

RC – Barona, 75 (mapp. 212) = 93.893,61 euro

RC – Boffalora 101/107 (mapp. 217p') = 61.048,20 euro

RC – Boffalora, 109 (mapp. 217p'') = 81.826,63 euro

Le incidenze percentuali che saranno applicate al corrispettivo complessivo della trasformazione dell'intera area convenzionata in diritto di superficie risultano così calcolate:

(mapp.212- Barona, 75) = RC (212)/ RC (csp 227/229) =	inc.	39,66 %
(mapp.217p' – Boffalora 101/107) = R.C.(217p')/RC (csp 227/229)=	inc.	25,78 %
(mapp.217p'' – Boffalora 109) = R.C.(217p'')/RC (csp 227/229)=	inc.	34,56 %

4. Modalità di adesione all'offerta

La nuova procedura permetterà l'attuazione in qualsiasi tempo, anche su richiesta di un singolo proprietario di alloggio, previa acquisizione di tutti i dati necessari ad identificare l'unità immobiliare interessata, verificare la titolarità del diritto di superficie.

L'ufficio preposto procederà quindi al calcolo della quota-parte del corrispettivo afferente l'unità immobiliare oggetto di richiesta di trasformazione in piena proprietà previa verifica e applicazione della relativa quota millesimale di proprietà.

Relazione tecnica istruttoria

Nella lettera di comunicazione della somma dovuta verrà anche specificato il termine ultimo per effettuare il pagamento, oltre il quale l'importo dovrà essere oggetto di rivalutazione.

Le modalità operative e la modulistica necessaria sarà opportunamente messa a disposizione degli interessati anche attraverso il portale ufficiale del Comune.

20 maggio 2025

Responsabile
Unità Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti

ALLEGATI:

ALLEGATO A – Relazioni istruttorie nuove aree

Sub 1 - Lotto MI 9-34 "*Baggio-Forze Armate*" - via Sella Nuova, concessa in diritto di superficie a Italtel s.p.a. con Convenzione Urbanistica del 29/11/1979.

Sub 2 - Lotto MI 70 "*Rucellai*" - via Rucellai 46/4, concessa in diritto di superficie alla Cooperativa INNSE con Convenzione Urbanistica del 27/04/1979.

Sub 3 - Lotto MI 70 "*Rucellai*" - via Rucellai 46/8, concessa in diritto di superficie alla impresa CODELFA con Convenzione Urbanistica del 19/01/1982.

ALLEGATO B – Tabella 1 – Prospetto di calcolo dei valori unitari delle aree

ALLEGATO C - Tabella 2 – Prospetto di calcolo dei corrispettivi per la conversione in diritto di proprietà

Disposizioni di cui all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. in ordine alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865

CSP 336

Individuazione dell'area sita a Milano in via SELLA NUOVA,10/5-7-9-11 compresa nel lotto MI 9-34 (Baggio/Forze Armate) del piano di zona *ex lege* 18 aprile 1962 n. 167 oggetto di concessione in diritto di superficie ad ITALPOSTE s.p.a. (Ministero Poste e Telecomunicazioni – Amministrazione PT) per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

1. Concessione del diritto di superficie e atto di provenienza

L'area di cui trattasi, sita in via Sella Nuova, 10/5-7-9-11 ricadeva all'interno del lotto MI 9-34 (Baggio/Forze Armate) del Piano di Zona ex L.167/1962 e venne concessa in diritto di superficie novantennale dal Comune di Milano e dal CIMEP a Italposte s.p.a. mediante convenzione urbanistica ex art. 35 della legge n. 865/1971 stipulata con atto 22/11/1979 Rep.19433 / Racc. 2858, a rogito della dott.ssa Luisa Moretti notaio in Paderno Dugnano (Milano), registrato con n. 4154 in data 11 dicembre 1979 a Desio. L'area è oggi di proprietà del Comune di Milano, essendo ad esso pervenuta dal CIMEP con atto di cessione 14 febbraio 2003 Rep.33137/Racc. 7252 a rogito del dott. Paolo Setti, notaio in Milano, registrato a Milano in Atti Privati il 19 febbraio 2003 con il n. 633.

2. Identificazione catastale dell'area in sede di convenzione

All'atto della stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie, l'area, di superficie dichiarata pari a mq 4.050, risultava censita presso il Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 421 - mappali 27,155,157 e foglio 419 – mappale 139.

3. Attuale identificazione catastale dell'area

Attualmente l'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Milano nel **foglio 421** con i seguenti identificativi:

- mappale **155**:
 - superficie:.....ha 00.34.77
 - qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **247**:
 - superficie:.....ha 00.02.10
 - qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **248**:
 - superficie:.....ha 00.00.40
 - qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **249**:
 - superficie:.....ha 00.01.10
 - qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **250**:

- superficie:.....ha 00.00.10
- qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **251**:
 - superficie:.....ha 00.00.10
 - qualità/classe:Ente Urbano
- mappale **252**:
 - superficie:.....ha 00.02.70
 - qualità/classe:Ente Urbano

Pertanto, la superficie catastale risulta attualmente pari a **4.127 mq**.

L'area è evidenziata in tinta grigia sulla planimetria catastale riportata in calce.

4. Consistenza urbanistica ed edilizia.

Come precisa l'articolo 2 della Convenzione, all'area era riconosciuta una potenzialità edificatoria complessiva pari a **23.050mc**, destinata a funzioni residenziali.

Al Catasto Fabbricati, gli immobili realizzati risultano censiti come segue:

- p.lla **155**:
 - alloggi:n. 64
 - depositi/magazzini:n 5
- p.lla **247**:
 - box auto:n 23
- p.lla **248**:
 - box auto:n 4
- p.lla **249**:
 - box auto:n 11
- p.lla **250**:
 - box auto:n 1
- p.lla **251**:
 - box auto:n 1
- p.lla **252**:
 - box auto:n 27

Complessivamente, risulterebbero realizzate, in attuazione dell'intervento, le seguenti unità immobiliari:

- abitazioni:n. 64
- box auto:n. 67
- magazzini/depositi.....n. 5

Ai fini del calcolo del valore attuale di mercato dell'area urbana, i parametri di consistenza da assumere sono i seguenti:

- V = volumetria urbanistica:mc 23.050
- B = n. box auto realizzati:n 67

5. Corrispettivi versati per la concessione del diritto di superficie

In sede di stipula della Convenzione si convenne il prezzo del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie novantennale pari al costo di acquisizione delle aree in cessione. Tale importo è stato poi quantificato in £ 40.448.727,00 (pari

ad euro 20.890,02). Dagli atti d'ufficio risulta che in data 6 febbraio 1980 fu versato un primo acconto di £ 22.141.449 (pari ad euro 11.435,10). Successivamente, con nota datata 12/07/2002, il CIMEP ha accertato il pagamento anche della somma a conguaglio pari a £ 18.307.278 (euro 9.454,92).

Ai fini del calcolo dell'aggiornamento degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, si assumono i seguenti dati:

R' = prima rata (febbraio 1980) : euro 11.435,10

R'' = seconda rata (luglio 2002) : euro 9.454,92

6. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Per lo sviluppo del calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si rimanda all'**Allegato C - Tabella 2 – Prospetto di calcolo dei corrispettivi per la conversione in diritto di proprietà.**

Milano 20 maggio 2025

Responsabile dell'Unità
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
arch. Paolo Guido Riganti

via Sella Nuova
Estratto di mappa catastale - Comune di Milano
Foglio 421 – p.lle 155, 247, 248, 249, 250, 251, 252



Disposizioni di cui all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. in ordine alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865

CSP 337

Individuazione dell'area sita a Milano in via Bernardo Rucellai, 46/4 compresa nel lotto MI 70 (Rucellai) del piano di zona *ex lege* 18 aprile 1962 n. 167 oggetto di concessione in diritto di superficie alla Cooperativa edilizia lavoratori INNSE s.r.l. per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

1. Concessione del diritto di superficie e atto di provenienza

L'area di cui trattasi, sita in via Bernardo Rucellai 46/4, ricadeva all'interno del lotto MI 70 (Rucellai) del Piano di Zona ex L.167/1962 e venne concessa in diritto di superficie novantennale dal Comune di Milano e dal CIMEP alla cooperativa edilizia INNSE s.r.l. mediante convenzione urbanistica ex art. 35 della legge n. 865/1971 stipulata con atto 27/04/1979 Rep.12919 / Racc. 2441, a rogito del dott. Enrico Chiodi Daelli, notaio in Milano, registrato con n. 6189 in data 4 maggio 1979 a Milano.

L'area è oggi di proprietà del Comune di Milano essendo ad esso pervenuta a seguito di scioglimento del consorzio CIMEP, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 6 maggio 2011, e successivo atto di identificazione catastale approvato con delibera di giunta comunale n. 1526 del 25 luglio 2014.

2. Identificazione catastale dell'area in sede di convenzione

All'atto della stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie, l'area, di superficie dichiarata pari a mq 2.019 risultava censita presso il Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 108 - mappale 83 (parte).

3. Attuale identificazione catastale dell'area

Attualmente l'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Milano nel **foglio 108** con i seguenti identificativi:

- mappale **229**:
 - superficie:.....ha 00.20.20
 - qualità/classe:Ente Urbano

Pertanto, la superficie catastale risulta attualmente pari a **2.020 mq**.

L'area è evidenziata in tinta grigia sulla planimetria catastale riportata in calce.

4. Consistenza urbanistica ed edilizia.

Come precisa l'articolo 2 della Convenzione, all'area era riconosciuta una potenzialità edificatoria complessiva pari a **8.500 mc**, destinata a funzioni residenziali.

Al Catasto Fabbricati, gli immobili realizzati risultano censiti come segue:

- p.lla **229**:

alloggi:.....n.	24
box auto:n.	24
depositi/magazzini:.....n	1

Complessivamente, risulterebbero realizzate, in attuazione dell'intervento, le seguenti unità immobiliari:

- abitazioni:n. 24
- box auto:n. 24
- magazzini/depositi.....n. 1

Ai del calcolo del valore attuale di mercato dell'area urbana, i parametri di consistenza da assumere sono i seguenti:

- V = volumetria urbanistica:mc 8.500
- B = n. box auto realizzati:n 24

5. Corrispettivi versati per la concessione del diritto di superficie

In sede di stipula della Convenzione fu versato dalla INNSE s.r.l. un importo in acconto del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie novantennale pari a £ 52.710.000,00 (pari ad euro 27.222,44). Dagli atti d'ufficio non risultano accertati versamenti successivi a titolo di conguaglio del corrispettivo.

Ai fini del calcolo dell'aggiornamento degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, si assumono i seguenti dati:

R = unica rata (aprile 1979) :..... euro 27.222,44

6. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Per lo sviluppo del calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si rimanda all'**Allegato C - Tabella 2 - Prospetto di calcolo dei corrispettivi per la conversione in diritto di proprietà.**

Milano 20 maggio 2025

Responsabile dell'Unità
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
arch. Paolo Guido Riganti

via Bernardo Rucellai, 46/4
Estratto di mappa catastale - Comune di Milano
Foglio 108- p.lla 229



Disposizioni di cui all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. in ordine alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865

CSP 338

Individuazione dell'area sita a Milano in via Bernardo Rucellai, 46/8 compresa nel lotto MI 70 (Rucellai) del piano di zona *ex lege* 18 aprile 1962 n. 167 oggetto di concessione in diritto di superficie alla CODELFA s.p.a. – Imprese riunite Codelfa Colombo, per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

1. Concessione del diritto di superficie e atto di provenienza

L'area di cui trattasi, sita in via Bernardo Rucellai, 46/8 ricadeva all'interno del lotto MI 70 (Rucellai) del Piano di Zona ex L. 167/1962 e venne concessa in diritto di superficie novantennale dal Comune di Milano e dal CIMEP all'impresa CODELFA s.p.a. mediante convenzione urbanistica ex art. 35 della legge n. 865/1971 stipulata con atto 19/01/1982 Rep. 111454 / Racc. 12313, a rogito del dott. Landoaldo de Mojana, notaio in Milano, registrato con n. 2576 in data 25 gennaio 1982 a Milano.

L'area è oggi di proprietà del Comune di Milano essendo ad esso pervenuta a seguito di scioglimento del consorzio CIMEP, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 6 maggio 2011, e successivo atto di identificazione catastale approvato con delibera di giunta comunale n. 1526 del 25 luglio 2014.

2. Identificazione catastale dell'area in sede di convenzione

All'atto della stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie, l'area, di superficie dichiarata pari a mq 3.387 risultava censita presso il Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 108 – mappali 82 (parte) e 83 (parte).

3. Attuale identificazione catastale dell'area

Attualmente l'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Milano nel **foglio 108** con i seguenti identificativi:

- mappale **83**:
 - superficie: ha 00.29.60
 - qualità/classe: Ente Urbano
- mappale **230**:
 - superficie: ha 00.04.25
 - qualità/classe: Prato

Pertanto, la superficie catastale risulta attualmente pari a **3.385 mq**.

L'area è evidenziata in tinta grigia sulla planimetria catastale riportata in calce.

4. Consistenza urbanistica ed edilizia.

Come precisa l'articolo 2 della Convenzione, all'area era riconosciuta una potenzialità edificatoria complessiva pari a **15.800 mc** destinata a funzioni residenziali.

Al Catasto Fabbricati, gli immobili realizzati risultano censiti come segue:

- p.lla **83**:
alloggi:n. 52
box auto:n. 52
depositi/magazzini:n. 2

Complessivamente, risulterebbero realizzate, in attuazione dell'intervento, le seguenti unità immobiliari:

- abitazioni:n. 52
- box auto:n. 52
- magazzini/depositi.....n. 2

Ai del calcolo del valore attuale di mercato dell'area urbana, i parametri di consistenza da assumere sono i seguenti:

- V = volumetria urbanistica:mc 15.800
- B = n. box auto realizzati:n. 52

5. Corrispettivi versati per la concessione del diritto di superficie

In sede di stipula della Convenzione fu versato dalla CODELFA s.p.a.. un importo in acconto del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie novantennale pari a £ 151.480.000 (pari ad euro 78.832,39). Dagli atti d'ufficio non risultano accertati versamenti successivi a titolo di conguaglio del corrispettivo.

Ai fini del calcolo dell'aggiornamento degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, si assumono i seguenti dati:

R = unica rata (gennaio 1982) :..... euro 78.832,39

6. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Per lo sviluppo del calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si rimanda all'**Allegato C - Tabella 2 - Prospetto di calcolo dei corrispettivi per la conversione in diritto di proprietà**.

Milano 20 maggio 2025

Responsabile dell'Unità
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
arch. Paolo Guido Riganti

via Bernardo Rucellai, 46/8
Estratto di mappa catastale - Comune di Milano
Foglio 108- p.lle 83 e 230





ALLEGATO B

TABELLA 1 - PROSPETTO DI CALCOLO DEI VALORI UNITARI DELLE AREE

VALORI DI MERCATO UNITARI AREE P.E.E.P. CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (LEGGE 448/98)				AREE	quotazioni -ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO- NORMALE				VALORE rif. UNITARIO ALLOGGI	VALORE rif. UNITARIO BOX-AUTO	VALORE UNITARIO ALLOGGI (vuA)	VALORE UNITARIO BOX-AUTO (vuB)	incidenza valore area (i)	VALORE UNITARIO AREA (va)	VALORE UNITARIO BOX-AUTO (vb)
					Rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate - 2° sem 2024										
					MIN	MAX	BOX min	BOX max	media	media	Coeff conv. S comm /Sl	Sup. conv. box auto (mq)			
ZONE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - AdE				N.	€/mq com	€/mq com	€/mq com	€/mq com	€/mq com	€/mq com	€/mq SL	€/box			
SUBURBANA	nord	E8	QUARTO OGGIARO, SACCO	5	1.500	2.150	850	1.400	1.825	1.125	2.008	15.750	15%	100,38	2.362,50
	sud	E7	MISSAGLIA,GRATOSOGLIO	33	1.600	2.050	950	1.300	1.825	1.125	2.008	15.750	15%	100,38	2.362,50
	ovest	E6	GALLARATESE,LAMPUGNANO, TRENNO,BONOLA	22	1.900	2.300	1.000	1.550	2.100	1.275	2.310	17.850	15%	115,50	2.677,50
	ovest	E5	BAGGIO,QUINTO ROMANO,MUGGIANO	35	1.800	2.500	1.100	1.600	2.150	1.350	2.365	18.900	15%	118,25	2.835,00
PERIFERICA	nord	D35	MONZA, CRESCENZAGO,GORLA, QUARTIERE ADRIANO	22	2.100	2.700	1.300	2.300	2.400	1.800	2.640	25.200	20%	176,00	5.040,00
	nord	D33	NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD	4	2.200	2.700	1.250	1.800	2.450	1.525	2.695	21.350	20%	179,67	4.270,00
	nord	D32	BOVISASCA, AFFORI, P.ROSSI,COMASINA	5	1.600	2.500	1.100	1.900	2.050	1.500	2.255	21.000	20%	150,33	4.200,00
	nord	D40	MUSOCCO, CERTOSA	3	2.200	2.600	1.550	2.400	2.400	1.975	2.640	27.650	20%	176,00	5.530,00
	ovest	D28	IPPODROMO, CAPRILLI,MONT STELLA	3	2.700	3.100	1.600	2.200	2.900	1.900	3.190	26.600	20%	212,67	5.320,00
	ovest	D25	LORENTEGGIO,INGANNI,BISCEGLIE, SAN CARLO B..	19	2.100	2.900	1.500	2.200	2.500	1.850	2.750	25.900	20%	183,33	5.180,00
	sud	D21	BARONA, FAMAGOSTA,FAENZA	71	2.350	2.900	1.300	2.200	2.625	1.750	2.888	24.500	20%	192,50	4.900,00
	sud	D20	ORTLES, SPADOLINI, BAZZI	1	3.000	3.200	1.400	2.300	3.100	1.850	3.410	25.900	20%	227,33	5.180,00
	sud	D18	MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA	26	2.150	2.700	1.500	2.700	2.425	2.100	2.668	29.400	20%	177,83	5.880,00
	sud	D16	TITO LIVIO- TERTULLIANO, LONGANESI	1	2.600	3.600	1.600	2.600	3.100	2.100	3.410	29.400	20%	227,33	5.880,00
	est	D37	FORLANINI,MECENATE, PONTE LAMBRO	10	1.800	2.600	1.350	1.900	2.200	1.625	2.420	22.750	20%	161,33	4.550,00
	est	D38	SANTA GIULIA, ROGORDEDO	17	2.000	2.550	1.350	1.900	2.275	1.625	2.503	22.750	20%	166,83	4.550,00
SEMICENTRALE	nord	C12	PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA	2	5.200	7.100	2.700	4.000	6.150	3.350	6.765	46.900	25%	563,75	11.725,00

Milano,20/05/2025

Responsabile Unità Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Direttore Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti



TABELLA 2 - PROSPETTO DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LA CONVERSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'														2025																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
AREE DA TRASFORMARE										CALCOLO VALORE AREA				RIVALUTAZIONE DEGLI ACCONTI VERSATI																						121,4 ISTAT FOI - ultimo MARZO 2025																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
OMI	n.	LOTTO	CSP	volumetria edificata	SLP /Vol. compatibile	n. alloggi	n. box	altre unità	valore unitario area	valore unitario area box	valore di mercato dell'area	0,6 valore di cessione = Va %60%)	1 acconto					1 acconto rivalutato importo rivalutato	2 acconto					3 acconto					4 acconto					somma acconti rivalutati	CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
													importo versato	data	istat iniziale	istat finale	coeff ragg.		coeff rivalut.	importo versato	data	istat iniziale	istat finale	coeff ragg.	coeff rivalut.	2 acconto rivalutato importo rivalutato	importo versato	data	istat iniziale	istat finale	coeff ragg.	coeff rivalut.	3 acconto rivalutato importo rivalutato			importo versato	data	istat iniziale	istat finale	coeff ragg.	coeff rivalut.	4 acconto rivalutato importo rivalutato																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
				(mc)	(mq /mc)	(n)	(n)	(n)	(euro/mc)	(euro/box)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)



La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

[illegible]