



COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e Brianza

**PDZ CONSORTILE PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE -
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO
DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'**



Unità organizzativa competente:
Patrimonio

**ELABORATO TECNICO:
ALLEGATO A - ALLEGATO B
ALLEGATO C - ALLEGATO D
ALLEGATO E**

REDAZIONE : **Settembre 2013**

Allegato alla Delibera Consiliare
n. ____ del _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Silvana Amirante

Il Sindaco
Antonio Marco Troiano

Il Presidente del Consiglio
Dott.ssa Carmela Martello

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Morgante

Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Luca Gilardoni

COMUNE DI BRUGHERIO

SEZIONE PATRIMONIO

Elenco allegati alla delibera di CC n° _____ del _____

Allegato A: Individuazione lotti interessati.

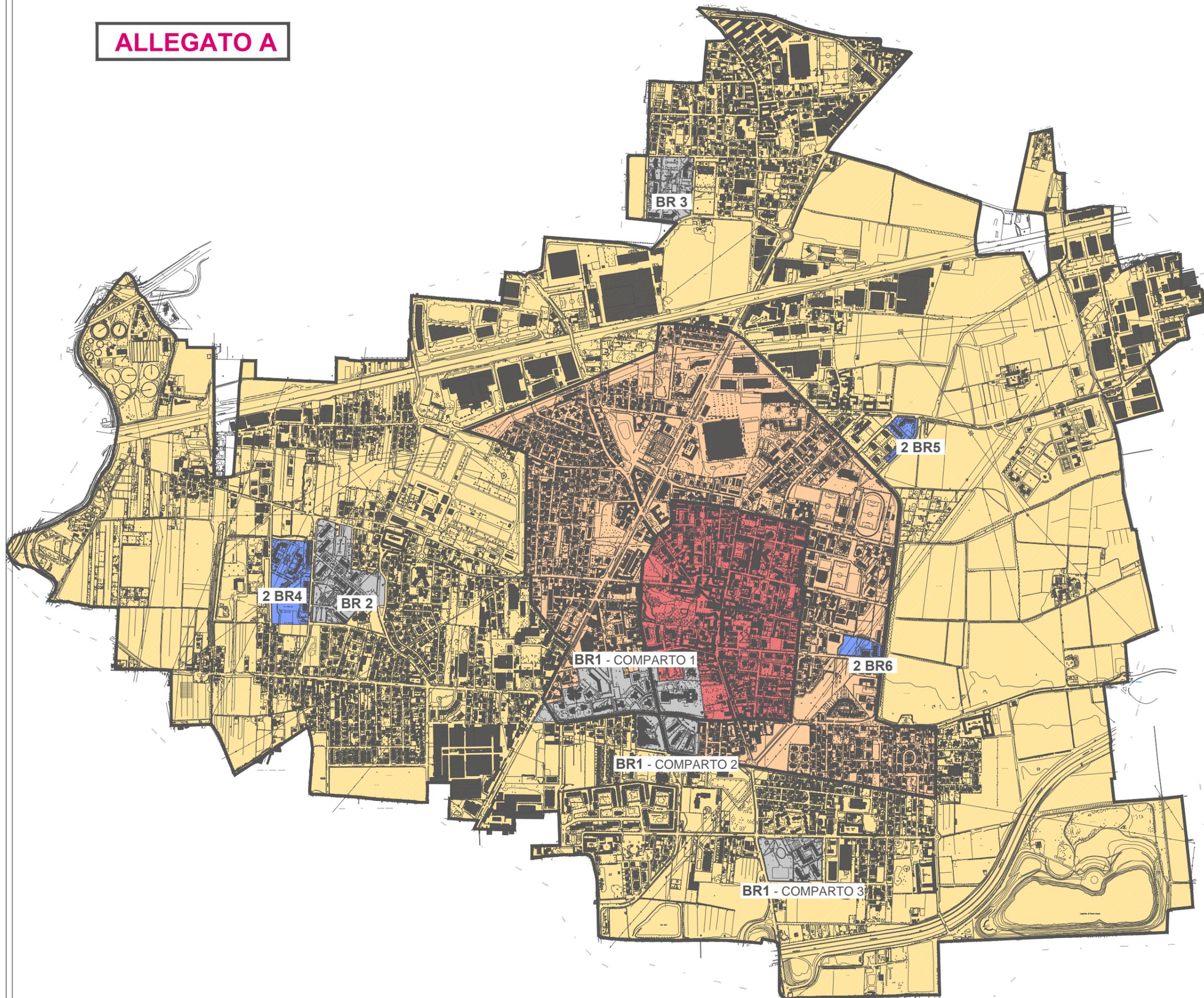
Allegato B: Criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione e di verifica dei requisiti soggettivi.

Allegato C: Prospetto Riepilogativo della determinazione complessiva del corrispettivo di trasformazione.

Allegato D: Determinazione del corrispettivo di trasformazione per ogni singolo comparto.

Allegato E: Convenzione TIPO per il trasferimento in proprietà di un'area inclusa nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Brugherio in attuazione dei disposti di cui ai commi 45, 46 e 47 dell'art. 31 legge del 23/12/199 n° 448.

ALLEGATO A



LEGENDA

BR n. Fase 1 - P.d.Z.C. - LOTTI ATTUATI

Lotto BR 1			
COMPARTO 1 - Volumetria residenziale	mc	132.858	
COMPARTO 2 - Volumetria residenziale	mc	40.320	
COMPARTO 3 - Volumetria residenziale	mc	45.000	

Lotto BR 2			
Superficie territoriale	mq	87.444	
Volumetria residenziale	mc	85.000	
Abitanti teorici	n.	850	

Lotto BR 3			
Superficie territoriale	mq	24.565	
Volumetria residenziale	mc	55.000	
Abitanti teorici	n.	550	

2 BR n. Fase 2 - P.d.Z.C. - LOTTI ATTUATI

Lotto 2 BR 4			
Superficie territoriale	mq	52.650	
Volumetria residenziale	mc	62.568	
Abitanti teorici	n.	626	

Lotto 2 BR 5			
Superficie territoriale	mq	11.763	
Volumetria residenziale	mc	17.700	
Abitanti teorici	n.	177	

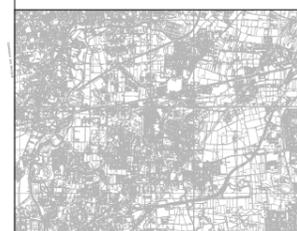
Lotto 2 BR 6			
Superficie territoriale	mq	8.752	
Volumetria residenziale	mc	13.129	
Abitanti teorici	n.	131	

- Perimetrazione aree CENTRO
- Perimetrazione aree SEMI-PERIFERIA
- Perimetrazione aree PERIFERIA



COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Monza e Brianza

PIANO DI ZONA CONSORTILE



Elaborato da:
Ufficio Patrimonio

INDIVIDUAZIONE LOTTI INTERESSATI DALLA TRASFORMAZIONE

Scala 1:5000 Data SETTEMBRE 2013

ALLEGATO B

**CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI DETERMINAZIONE DEL
PREZZO DI CESSIONE E DI VERIFICA DEI REQUISITI SOGGETTIVI**

Verificato lo stato di fatto dei singoli lotti, oggetto di precedenti proposte di trasformazione, al fine di incentivare nuove adesioni da parte dei titolari del diritto di superficie e con l'obiettivo di estendere l'applicazione della presente proposta anche a coloro che non ne hanno usufruito in precedenza, sono stati ridefiniti i valori per la trasformazione, applicando lo stesso criterio per tutti i comparti, alla luce delle ultime novità normative in materia.

1 – METODO DI STIMA

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo* – art. 31 comma 48 e, precisamente:

“ Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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. 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”;

Considerato che:

- l'art. 5 bis, commi 1 e 2 del decreto legge 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge 359/1992, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza 348/2007 depositata in data 24 ottobre 2007;
- con la medesima pronuncia è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del DPR 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si è pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione della misura del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971.

La Corte dei Conti ha ritenuto, in buona sostanza, che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, considerando il 60 per cento del valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art.37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Riguardo allo specifico sistema di calcolo del corrispettivo, il ricorso ai criteri di cui all'art.37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, parte dalla considerazione, formulata dalle Sezioni riunite, della perdurante vigenza dell'impianto normativo desumibile dall'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, da cui *“discende una disciplina tesa ad individuare un riferimento comune, per gli enti interessati, nella determinazione del corrispettivo in parola, anche al fine di agevolare, in maniera*

indifferenziata nelle diverse realtà locali, l'acquisizione in piena proprietà delle aree" da parte dei soggetti già titolari sulle stesse di diritto di superficie.

In particolare, ai sensi del comma 48, art. 31 della medesima legge 448/98, la *"necessità che ciascun Comune provveda alla determinazione del corrispettivo in parola, su parere del proprio ufficio tecnico, e nel limite massimo costituito dal costo stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui all'art. 47"* (art. 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*), è intesa dal Collegio quale previsione la cui piena applicabilità è da ritenersi pacifica, "non rilevando al riguardo la dichiarazione di illegittimità di cui alla richiamata sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale".

In tal senso, ferma restando l'impossibilità di fare riferimento a norme ormai caducate, in quanto dichiarate incostituzionali, quali l'art. 5 bis, commi 1 e 2, del decreto-legge n. 333/92, convertito dalla legge n. 359/1992, le Sezioni riunite hanno ritenuto che, per il calcolo del corrispettivo, si debbano in ogni caso far salvi i profili disciplinari di cui all'art. 37, commi 1 e 2 del vigente D.P.R. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244 che, attraverso la loro applicazione, soddisfano esigenze di uniformità e finalità agevolative.

Il Comune, al fine di perseguire con coerenza i principi di equità e buon governo del territorio al servizio di tutti i cittadini, ritiene pertanto opportuno adeguarsi al pronunciamento della Corte dei Conti adottando come criterio per la determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree PEEP comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971, il valore individuato con i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione ai sensi dell'art. 37, commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001, come modificati dalla Legge 244/2007.

Per completezza si richiamano i contenuti, rispettivamente, del comma 1 dell'art. 37 del citato D.P.R. 327/2001 e s.m.i. che così recita: *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento"* e del comma 2 del medesimo Decreto .

Il metodo più appropriato adottato dal comune per la valutazione del valore commerciale delle aree PEEP è la stima sintetica-comparativa sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto, considerando ai fini del calcolo i valori rilevati da OSMI e Agenzia delle Entrate, nonché i piani finanziari di interventi recenti in Piani di Zona.

Sviluppando il criterio sopra esposto ed applicando i valori estimativi descritti, si ottiene la stima del valore venale dell'area edificabile a costo di trasformazione per i vari comparti edificatori in cui sono collocati i rispettivi edifici condominiali oggetto della stima.

Il valore dell'area determinato con i criteri sopra esposti, viene decurtato dell'importo degli oneri di concessione e del corrispettivo versato dai vari operatori per la concessione delle aree su cui poi gli stessi hanno edificato gli immobili in diritto di superficie oggetto della stima, rivalutati applicando l'indice "Istat per prezzi al consumo famiglie operai e impiegati" intercorrente fra la data della convenzione originaria e la data in cui viene effettuata la stima.

Il valore dell'area al netto dei versamenti rivalutati sarà ridotto del 25% per interventi di riforma economico-sociale, come previsto dal comma 1 dell'art.37 del DPR 327/2001.

L'importo così risultante viene considerato al 60%, facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art.37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Ciò premesso si sintetizza di seguito il criterio di calcolo utilizzato e cioè: **il 25% del Valore Venale determinato con la riduzione delle somme versate dall'assegnatario per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie e per gli oneri rivalutati sulla base della variazione ISTAT. Di tale importo viene preso in considerazione solo il 60%.**

2- DETERMINAZIONE PERCENTUALI DI RIDUZIONE

Al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come sopra determinato verranno applicate, **solo in caso di adesione alla proposta con pagamento in un'unica soluzione, entro i termini di scadenza determinati**, le seguenti percentuali di riduzione in funzione del periodo di attivazione della trasformazione:

- 15% per adesioni alla prima scadenza proposta;
- 10% per adesioni alla seconda scadenza proposta;
- 7% per adesioni alla terza scadenza proposta;
- 5% per adesioni alla quarta scadenza proposta.

Nello specifico:

per i Lotti la cui proposta si è chiusa nel 2009 o nel 2010, ossia:

- BR1 comparto 1
- BR2
- 2BR4
- 2BR5
- 2BR6

e per i Lotti la cui proposta si è chiusa nel 2012, ossia:

- BR1 comparto 2
- BR1 comparto 3

RIAPERTURA con previsione nel prossimo quadriennio delle seguenti riduzioni:

- adesione entro 30 novembre 2013 15%
- adesione entro 30 novembre 2014 10%
- adesione entro 30 novembre 2015 7%
- adesione entro 30 novembre 2016 5%

oltre il quadriennio rimane sempre aperta la possibilità di aderire alla proposta di trasformazione, ma senza applicare le riduzioni e con l'aggiornamento della stima approvata per ogni singolo alloggio, mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice ISTAT (FOI generale) e degli interessi legali, calcolato per il periodo intercorrente fra la data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta.

Per il Lotto la cui proposta si chiude nel 2013, ossia:

- BR3

RIAPERTURA, a partire dal 1^ gennaio 2014, con la ridefinizione delle stime e con previsione nel prossimo triennio delle seguenti riduzioni:

- adesione entro 30 novembre 2014 10%
- adesione entro 30 novembre 2015 7%
- adesione entro 30 novembre 2016 5%

oltre il triennio rimane sempre aperta la possibilità di aderire alla proposta di trasformazione, ma senza applicare le riduzioni e con l'aggiornamento della stima approvata per ogni singolo alloggio, mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice ISTAT (FOI generale) e degli interessi legali, calcolato per il periodo intercorrente fra la data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta.

E' sempre prevista la possibilità di rateizzare l'importo dovuto in 3 o 5 anni, considerando il corrispettivo senza applicazione di riduzioni, con corresponsione di un acconto pari al 10% dell'importo complessivo e pagamento degli interessi legali pari al 2,5 % sugli importi rateizzati.

Il versamento del corrispettivo da parte dei soggetti interessati dalla procedura, sia con modalità rateizzata che in un'unica soluzione, deve avvenire tramite bonifico bancario.

3 – RIMOZIONE DEI VINCOLI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DELLA VERIFICA DEI REQUISITI PER I SOLI LOTTI PER CUI È STATO DETERMINATO IL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per il trasferimento in proprietà oltre al versamento del corrispettivo viene stipulata una nuova convenzione, nella quale permangono per 20 anni i seguenti vincoli in caso di vendita dell'alloggio:

- determinazione del prezzo da parte del comune
- verifica dei requisiti soggettivi

I requisiti soggettivi dovranno essere verificati, previa istanza da presentarsi all'Ufficio Patrimonio da parte dell'acquirente, corredata della documentazione richiesta.

Per la cessione di alloggi non trasformati resta l'obbligo del rispetto dei vincoli convenzionali (prezzo di cessione/locazione vincolato, verifica dei requisiti, etc) fino alla scadenza della concessione originaria.

Altresì, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis della L. 448/1998, come modificata dalla Legge n.106/2011 di conversione del D.L. n.70/2011, e dall'art.16-undecies della Legge n.14/2012, si verificano i seguenti casi:

- 1) rimozione dei vincoli con contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà:**
 - versamento del 30% del corrispettivo come determinato dal precedente punto 1, senza riduzioni, per ogni anno o frazione di anno mancante al ventesimo;
- 2) sola rimozione dei vincoli senza trasformazione del diritto di superficie in proprietà:**
 - versamento del 30% del corrispettivo come determinato dal precedente punto 1, senza riduzioni, per ogni anno o frazione di anno mancante alla data di scadenza della concessione del diritto di superficie.

4 - TRASFORMAZIONI INTERVENUTE PRIMA DELL'APPLICAZIONE DEL DECRETO-LEGGE 6 LUGLIO 2012, N. 95, CONVERTITO NELLA L. 135 DEL 7 AGOSTO 2012

Per chi ha trasformato il diritto di superficie con un periodo di vincoli fino al 30esimo anno dalla convenzione originaria diviene automaticamente libero da tutti i vincoli alla decorrenza del 20esimo anno dalla data della convenzione originaria, in applicazione alla modifica introdotta con Decreto-Legge 6 Luglio 2012, n. 95, convertito nella L. 135 del 7 agosto 2012.

ALLEGATO C

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO ALLA DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DEL
CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO C

LOTTO	comparto	cooperativa	indirizzo	totali alloggi	accettazioni	n. alloggi comune	alloggi da riscattare	anno convenzione	percentuale di adesione	scadenza proposta	totale importo per alloggi da riscattare €	media riscatto	con sconto 15% 30 novembre 2013	con sconto 10% 30 novembre 2014	con sconto 7% 30 novembre 2015	con sconto 5% 30 novembre 2016
br1	comparto 1	coop. Betulle	via marsala, 32	32	29	0	3	1977	90,63	chiuse nel 2009	€ 32.763,86	€ 10.921,29	€ 27.849,28	€ 29.487,47	€ 30.470,39	€ 31.12,67
br1	comparto 1	coop. Don Milani	via marsala, 34	29	13	0	16	1977	44,83	chiuse nel 2010	€ 142.872,20	€ 8.929,51	€ 121.441,37	€ 128.584,98	€ 132.871,15	€ 135.728,59
br1	comparto 1	coop. Don Milani	via marsala, 36	30	26	0	4	1977	86,67	chiuse nel 2010	€ 31.056,69	€ 7.764,17	€ 26.398,19	€ 27.951,02	€ 28.882,72	€ 29.503,66
br1	comparto 1	coop. L'incontro	via foscolo, 16	24	14	0	10	1976	58,33	chiuse nel 2009	€ 90.496,83	€ 9.049,68	€ 76.922,31	€ 81.447,15	€ 84.162,05	€ 85.97,99
br1	comparto 1	coop. S. bartolomeo	via foscolo, 22	56	18	0	38	1978	32,14	chiuse nel 2009	€ 307.199,35	€ 8.084,19	€ 261.119,45	€ 276.479,42	€ 285.695,40	€ 29.839,38
br1	comparto 1	coop. XXV aprile	via kennedy, 10	28	23	0	5	1977	82,14	chiuse nel 2010	€ 36.526,21	€ 7.305,24	€ 31.047,28	€ 32.873,59	€ 33.969,38	€ 34.699,90
br1	comparto 1	coop. XXV aprile	via kennedy, 12,14	24	17	0	7	1977	70,83	chiuse nel 2010	€ 76.778,68	€ 10.968,38	€ 65.261,88	€ 69.100,81	€ 71.404,17	€ 72.99,75
				223	140	0	83		62,78		€ 717.693,82		€ 610.039,75	€ 645.924,44	€ 667.452,5	€ 681.809,13
br1	comparto 2	Coop. XXV Aprile	via marsala, 33	46	31	4	11	1980	76,09	chiuse nel 2012	€ 64.359,49	€ 5.850,86	€ 54.705,57	€ 57.923,54	€ 59.854,33	€ 61.141,52
br1	comparto 2	Impresa Codelfa	via marsala,37	47	36	5	6	1980	87,23	chiuse nel 2012	€ 44.989,43	€ 7.498,24	€ 38.241,02	€ 40.490,49	€ 41.840,17	€ 42.739,96
br1	comparto 2	Giambelli	via marsala, 41	48	17	6	25	1980	47,92	chiuse nel 2012	€ 169.190,03	€ 6.767,60	€ 143.811,53	€ 152.271,03	€ 157.346,73	€ 160.730,53
				141	84	15	42		70,21		€ 278.538,95		€ 236.758,11	€ 250.685,06	€ 259.041,22	€ 264.612,00
br1	comparto 3	Coop. XXV Aprile	piazza colombo, 9	41	6	0	35	1985	14,63	chiuse nel 2012	€ 257.823,21	€ 7.366,38	€ 219.149,73	€ 232.040,89	€ 239.775,59	€ 244.932,05
br1	comparto 3	Coop. XXV Aprile	box	75	47	0	28	1985	62,67	chiuse nel 2012	€ 46.336,00	€ 1.654,86	€ 39.385,60	€ 41.702,40	€ 43.092,48	€ 44.019,20
br1	comparto 3	Coop. S. Bartolomeo	via magellano, 19	42	18	0	24	1985	42,86	chiuse nel 2012	€ 169.826,89	€ 7.076,12	€ 144.352,86	€ 152.844,20	€ 157.939,01	€ 161.335,55
br1	comparto 3	Coop. Brugherio 82	piazza colombo, 3	40	20	0	20	1985	50,00	chiuse nel 2012	€ 143.763,64	€ 7.188,18	€ 122.199,09	€ 129.387,28	€ 133.700,19	€ 136.575,46
				198	91	0	107		45,96		€ 617.749,74		€ 525.087,28	€ 555.974,77	€ 574.507,26	€ 586.862,25
br2		coop. Brugherio 82	via p. nenni, 18	40	1	0	39	1983	2,50	chiuse nel 2009	€ 370.168,70	€ 9.491,51	€ 314.643,40	€ 333.151,83	€ 344.256,89	€ 35.660,27
br2		edinco	via andreani, 5	36	2	1	33	1984	8,33	chiuse nel 2009	€ 271.851,08	€ 8.237,91	€ 231.073,42	€ 244.665,97	€ 252.821,50	€ 258.58,53
br2		edinco	via andreani, 9	23	10	0	13	1984	43,48	chiuse nel 2009	€ 96.218,95	€ 7.401,46	€ 81.786,11	€ 86.597,06	€ 89.483,62	€ 91.408,00
br2		coop. S. bartolomeo	via andreani, 19	34	6	4	24	1984	29,41	chiuse nel 2009	€ 193.291,49	€ 8.053,81	€ 164.297,77	€ 173.962,34	€ 179.761,09	€ 183.626,92
br2		co.e.s.mi.	via p. nenni, 19	36	12	2	22	1983	38,89	chiuse nel 2009	€ 217.980,94	€ 9.908,22	€ 185.283,80	€ 196.182,85	€ 202.722,27	€ 207.081,89
br2		coop. Hinterland	piazza togliaati, 4/9	26	0	0	26	1984	0,00	chiuse nel 2009	€ 243.424,55	€ 9.362,48	€ 206.910,87	€ 219.082,10	€ 226.384,83	€ 23.253,32
br2		coop. Hinterland	piazza togliaati 17,22,27 e 30	63	7	4	52	1984	17,46	chiuse nel 2009	€ 474.290,62	€ 9.120,97	€ 403.147,03	€ 426.861,56	€ 441.090,28	€ 45.676,09
				258	38	11	209		18,99		€ 1.867.226,33		€ 1.587.142,38	€ 1.680.503,70	€ 1.736.520,49	€ 1.773.865,01
br3		coop. Brugherio 82	via maestri del lavoro, 10	22	0	0	22	1988	0,00	10/12/2013	€ 80.093,11	€ 3.640,60		€ 72.083,80	€ 74.486,59	€ 76.088,45
br3		coop. S. Anna	via maestri del lavoro, 16	18	0	0	18	1988	0,00	10/12/2013	€ 117.055,52	€ 6.503,08		€ 105.349,97	€ 108.861,63	€ 111.202,74
br3		coop. Brugherio 82	via maestri del lavoro, 24	21	0	0	21	1991	0,00	10/12/2013	€ 199.309,71	€ 9.490,94		€ 179.378,74	€ 185.358,03	€ 189.344,22
br3		coop. Brugherio 82	via bachelet, 5	29	3	6	20	1983	31,03	10/12/2013	€ 84.364,91	€ 4.218,25		€ 75.928,42	€ 78.459,37	€ 80.146,66
br3		coop. S. Anna	via maestri del lavoro, 20	26	3	4	19	1991	26,92	10/12/2013	€ 158.503,37	€ 8.342,28		€ 142.653,03	€ 147.408,13	€ 150.578,20
br3		coop. Don Milani II	via montello, 61	33	7	3	23	1983	30,30	10/12/2013	€ 149.662,86	€ 6.507,08		€ 134.696,57	€ 139.186,46	€ 142.179,72
br3		coop. XXV aprile	via dalla chiesa, 10/12	38	5	2	31	1989	18,42	10/12/2013	€ 84.976,50	€ 2.741,18		€ 76.478,85	€ 79.028,15	€ 80.727,68
				187	18	15	154		17,65		€ 873.965,98			€ 786.569,38	€ 812.788,36	€ 830.267,68
2br4		coop. Edera quarta	via andreani, 10	36	25	0	11	1994	69,44	chiuse nel 2009	€ 13.272,71	€ 1.206,61	€ 11.281,80	€ 11.945,44	€ 12.343,62	€ 12.609,07
2br4		coop. Brugherio 82	via andreani, 14	27	15	0	12	1995	55,56	chiuse nel 2009	€ 39.674,44	€ 3.306,20	€ 33.723,27	€ 35.707,00	€ 36.897,23	€ 37.697,2
2br4		coop. Primavera 5	via andreani, 18 e 22	32	19	0	13	1995	59,38	chiuse nel 2009	€ 17.586,80	€ 1.352,83	€ 14.948,78	€ 15.828,12	€ 16.355,72	€ 16.707,46
2br5		soc. battaglia costruzioni	via bernina, 6 a	27	17	0	10	1995	62,96	chiuse nel 2009	€ 19.950,66	€ 1.995,07	€ 16.958,06	€ 17.955,59	€ 18.554,11	€ 18.953,3
2br4		coop.edilizia candia	via bernina, 6 b	27	22	0	5	1995	81,48	chiuse nel 2009	€ 8.297,79	€ 1.659,56	€ 7.053,12	€ 7.468,01	€ 7.716,94	€ 7.882,90
2br4		coop. XXV aprile	via montecervino, 44	26	21	0	5	1995	80,77	chiuse nel 2009	€ 7.600,01	€ 1.520,00	€ 6.460,01	€ 6.840,01	€ 7.068,01	€ 7.220,01
2br4		coop. S. bartolomeo 3^	via montecervino, 38	28	17	2	9	1995	67,86	chiuse nel 2009	€ 22.280,35	€ 2.475,59	€ 18.938,30	€ 20.052,32	€ 20.720,73	€ 21.168,33
				203	136	2	65		67,98		€ 128.662,76		€ 109.363,35	€ 115.796,48	€ 119.656,37	€ 122.229,62
2br5		coop. Brugherio 82	via san francesco, 10	34	1	2	31	1992	8,82	chiuse nel 2009	€ 180.543,34	€ 5.823,98	€ 153.461,84	€ 162.489,01	€ 167.905,31	€ 17.516,17
2br5		coop. XXV aprile	via leopardi, 6	29	4	2	23	1992	20,69	chiuse nel 2009	€ 168.951,90	€ 7.345,73	€ 143.609,12	€ 152.056,71	€ 157.125,27	€ 16.054,31
				63	5	4	54		14,29		€ 349.495,24		€ 297.070,95	€ 314.545,72	€ 325.030,57	€ 332.020,48
2br6		coop. S. bartolomeo 2^	via cazzaniga, 161	47	8	2	37	1991	21,28	chiuse nel 2009	€ 308.866,29	€ 8.347,74	€ 262.536,35	€ 277.979,66	€ 287.245,65	€ 293.22,98
				47	8	2	37		21,28		€ 308.866,29		€ 262.536,35	€ 277.979,66	€ 287.245,65	€ 293.422,98

ALLEGATO D

**DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE
DI OGNI SINGOLO COMPARTO**

BR1 Comparto 1

coop. Betulle	via marsala, 32
coop. Don Milani	via marsala, 34
coop. Don Milani	via marsala, 36
coop. L'incontro	via foscolo, 16
coop. S. bartolomeo	via foscolo, 22
coop. XXV aprile	via kennedy, 10
coop. XXV aprile	via kennedy, 12,14

BR1 comparto 1 - COOP Betulle- Via Marsala, 32

V = volume urbanistico ammesso

Slvp = superficie lorda vendibile di pavimento

V =	11.381,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.506,25	n. piani:	9
Slvp =	3.842,39 mq	superficie totale lotto mq.	3791,00	fuori terra	8
		superficie coperta mq.	475,70	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3315,30		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
		0,0%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	7,2%
imprevisti	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	semi periferia	periferia, vecchi > 35 anni
	€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00		centro, > 35 anni
				€ 1.675,00		
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00			centro economico, normale stato conservazione
			€ 1.337,50			
			€ 1.506,25	CC. 82,98%	€ 256,36	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti						
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 985.048,48	€ 103.130,22	€ 27.775,17	€ 88.301,33			€/mc
			€ 219.206,72	€ 574.381,32	€ 50,47	€ 344.628,79
						€ 30,28

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 3 e pari a millesimi 95,07, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 32.763,86 (€344,628,79:1000) x 95,07

BR1 comparto 1 - COOP Don Milani - Via Marsala, 34 - 36

V = volume urbanistico ammesso

Slvp = superficie lorda vendibile di pavimento

V =	19.940,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.506,25	due fabb da	
Slvp =	5.931,00 mq	superficie totale lotto mq.	6040,00	n. piani:	8
		superficie coperta mq.	951,00	fuori terra	7
		superficie non coperta mq.	5089,00	interrato	1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,4%
	€ 180.000,00	1,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	7,2%
imprevisti	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	semi periferia	periferia, vecchi > 35 anni
	€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00		centro, > 35 anni
				€ 1.675,00		
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00			centro economico, normale stato conservazione
			€ 1.337,50			
			€ 1.506,25	CC. 82,98%	€ 256,36	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
V V	€ 1.520.493,40	€ 133.508,84	€ 44.260,12	€ 135.326,36				
				€ 313.095,32	€ 905.548,56	€ 45,41	€ 543.329,14	€ 27,25

€ 271.664,57 civico 34
€ 271.664,57 civico 36

FABBRICATO civ 34
Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 16 e pari a millesimi 525,91, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 142.872,20 (€ 271.664,57:1000)x525,91

FABBRICATO civ 36
Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 4 e pari a millesimi 114,32, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 31.056,69 (€ 271.664,57:1000)x114,32

BR1 comparto 1 - Coop. L'incontro - Via Ugo Foscolo, 16

V = volume urbanistico ammesso

Slvp = superficie lorda vendibile di pavimento

V =	8.321,08 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.506,25	n. piani:	8
Slvp =	2.926,00 mq	superficie totale lotto mq.	2660,00	fuori terra	7
		superficie coperta mq.	418,29	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2241,71		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	7,2%
imprevisti	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		semi periferia
	€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00		periferia, vecchi > 35 anni
				€ 1.675,00		centro, > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00			centro economico, normale stato conservazione
			€ 1.337,50			
			€ 1.506,25	CC. 82,98%	€ 256,36	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
V V	€ 750.120,33	€ 180.858,04	€ 31.957,81	€ 54.438,40				
				€ 267.254,25	€ 362.149,56	€ 43,52	€ 217.289,74	€ 26,11

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 10 e pari a millesimi 416,48, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 90.496,83 (€ 217.289,74:1000)x416,48

BR1 comparto 1 - Coop. San Bartolomeo - Via Ugo Foscolo, 22

V = volume urbanistico ammesso

Slvp = superficie lorda vendibile di pavimento

V =	18.148,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.506,25	n. piani:	8
Slvp =	6.299,00 mq	superficie totale lotto mq.	5360,00	fuori terra	7
		superficie coperta mq.	820,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	4540,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	0,6%
6,5%	€ 30.292,00	0,1%
	€ 5.064,00	2,9%
	€ 136.921,00	0,5%
	€ 24.842,00	1,7%
	€ 80.097,00	0,3%
	€ 11.918,00	0,4%
	€ 17.200,00	15,6%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	0,0%
2,2%	€ 44.000,00	0,4%
	€ 180.000,00	1,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	7,2%
Totale	€ 280.000,00	2,8%
	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		semi periferia
	€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00		periferia, vecchi > 35 anni
				€ 1.675,00		centro, > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00			centro economico, normale stato conservazione
			€ 1.337,50			
			€ 1.506,25	CC. 82,98%	€ 256,36	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti							
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.614.835,26	€ 355.083,62	€ 54.817,62	€ 115.898,81				
		dep cauzionale	€ 82.094,96				
			€ 607.895,01	€ 755.205,19	€ 41,61	€ 453.123,11	€ 24,97

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 38 e pari a millesimi 677,96, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 307.199,35 (€ 453.123,11:1000)x677,96

BR1 comparto 1 - Coop. 25 Aprile - Via Kennedy, 10-12-14

V = volume urbanistico ammesso

Slvp = superficie lorda vendibile di pavimento

P = prezzo unitario di vendita di appartamenti nuovi - periferia

RI = Ricavi di mercato

RI = Slvp * P

V = 18.358,10 mc
Slvp = 5.353,38 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.506,25 n. piani:
5321,00 fuori terra
819,56 interrato
4501,44

fabb A	fabb B
8	9
7	8
1	1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,4%
	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	7,2%
Totale	€ 280.000,00	2,8%
	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi 83,64% € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

€ 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media
-----------	--------	---------	-------

...+ o - 30%

solo area

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00
€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00

€ 1.650,00
€ 1.700,00
€ 1.675,00

semi periferia

periferia, vecchi > 35 anni
centro, > 35 anni

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00

€ 1.337,50

periferia economico, normale stato conservazione
centro economico, normale stato conservazione

€ 1.506,25

CC. 82,98%

€ 256,36

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.372.411,93	€ 127.139,67	€ 38.983,61	€ 122.252,63				
			€ 288.375,91	€ 813.027,02	€ 44,29	€ 487.816,21	€ 26,57

€ 246.884,73 fabb A civ 12,14
€ 240.931,48 fabb B civ 10

FABBRICATO A CIVICO 12,14

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 7 e pari a millesimi 310,99, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 76.778,68 (€246.884,73:1000)x310,99

FABBRICATO B CIVICO 10

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 5 e pari a millesimi 186,48, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 36.525,21 (€240.931,48:1000)x186,48

BR1 Comparto 2

Coop. XXV Aprile	via marsala, 33
Impresa Codelfa	via marsala,37
Giambelli	via marsala, 41

BR1 comparto 2 - Coop. 25 Aprile - Via Marsala, 33

V = 13.435,00 mc
Slvp = 3.936,60 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.506,25 n. piani: 8
4020,00 fuori terra 7
622,00 interrato 1
3398,00

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari	€ 730.000,00	7,2%
imprevisti	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 83,64%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media
-----------	--------	---------	-------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
	€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
				€ 1.675,00
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00	
	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00	
			€ 1.337,50	
			€ 1.506,25	CC. 82,98%

...+ o - 30% solo area

semi periferia

periferia, vecchi > 35 anni
centro, > 35 anni

periferia economico, normale stato conservazione
centro economico, normale stato conservazione

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

€ 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

€ 256,36

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.009.201,54	€ 260.800,06	€ 66.889,61	€ 121.347,81				
			€ 449.037,48	€ 420.123,04	€ 31,27	€ 252.073,83	€ 18,76

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 11 e pari a millesimi 255,32, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 252.073,83 (€ 252.073,83:1000)x255,32

BR1 comparto 2 - Impresa Codelfa - Via Marsala, 37

V =	12.671,08 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.506,25 n. piani:	8
Slvp =	4.371,50 mq	superficie totale lotto mq.	3840,00 fuori terra	7
		superficie coperta mq.	599,00 interrato	1
		superficie non coperta mq.	3241,00	

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,4%
	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari	€ 730.000,00	7,2%
imprevisti	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi 83,64% **€ 8.382.300** 82,76%
 valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
			€ 1.675,00

semi periferia

periferia, vecchi > 35 anni
 centro, > 35 anni

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00
		€ 1.337,50

periferia economico, normale stato conservazione
 centro economico, normale stato conservazione

€ 1.337,50

€ 1.506,25 CC. 82,98%

€ 256,36

economico, normale stato conservazione
 la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.120.694,13	€ 242.969,18	€ 59.179,90	€ 114.336,41				
			€ 416.485,49	€ 528.156,48	€ 41,68	€ 316.893,89	€ 25,01

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 6 e pari a millesimi 141,97, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 44.989,43 (€ 316.893,89:1000)x141,97

BR1 comparto 2 - Impresa Giambelli - Via Marsala, 41

V = 13.037,25 mc
Slvp = 4.417,52 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.506,25 n. piani: 8
3840,00 fuori terra 7
658,56 interrato 1
3181,44

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%

€ 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	7,2%
Totale	€ 280.000,00	2,8%
	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi 83,64% € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

€ 256,36 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
€ 1.550,00	€ 1.850,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
			€ 1.675,00

semi periferia

periferia, vecchi > 35 anni
centro, > 35 anni

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00
		€ 1.337,50

periferia economico, normale stato conservazione
centro economico, normale stato conservazione

€ 1.337,50

€ 1.506,25 CC. 82,98%

€ 256,36

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.132.491,99	€ 255.648,21	€ 63.154,71	€ 75.982,34				
		deposito cauz	€ 56.155,32				
			€ 450.940,58	€ 511.163,56	€ 39,21	€ 306.698,14	€ 23,52

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 25 e pari a millesimi 551,65, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 169.190,03 (€ 306.698,14:1000)x551,65

BR1 Comparto 3

Coop. XXV Aprile	piazza colombo, 9
Coop. XXV Aprile	box
Coop. S. Bartolomeo	via magellano, 19
Coop. Brugherio 82	piazza colombo, 3

BR1 comparto 3 - COOP 25 APRILE - P.zza Colombo 9

V =	13.196,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	4.148,90 mq	superficie totale lotto mq.	4480,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	918,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3562,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,9%
	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%** € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione				...+ o - 30%	solo area	
valori mq	minimo	massimo	media			
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti								
VV		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.032.733,82		€ 165.573,63	104182,22	€ 93.475,11				
				€ 363.230,96	€ 502.127,14	€ 38,05	€ 301.276,29	€ 22,83

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 35 e pari a millesimi 855,77, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 257.823,21 (€ 301.276,29:1000)x855,77

BR1 comparto 3 - COOP XXV Aprile BOX P.zza Colombo

V = 8.151,43 mc
Slvp = 2.672,60 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.038,72
3533,00
2672,60
860,40

n. piani: 1
fuori terra: 0
interrato: 1

Esempio Piano Finanziario BOX P.zza Colombo

costo costruzione	670.000.000	80,5%
Area	45.929.000	5,5%
OOUU	28.964.480	3,5%
CdC		0,0%
Altre spese		
0,0%	0	0,0%
Oneri complementari	57.391.000	6,9%
imprevisti	30.000.000	3,6%
Totale	832.284.480	

COSTI Vivi € 727.391.000 87,40%

valori al mq di BOX fatta la media e detratto l'87,40% quale costo di costruzione

€ 130,88 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI

€ 15.000,00 € 17.000,00 € 16.000,00
da P.E. slvp box 2,70 x 5,50= 14,85 mq

€ 16.000,00
€ 1.077,44

cad/uno
al mq di slvp

periferia

periferia,

Agenzia Territorio

€ 900,00 € 1.100,00

€ 1.000,00 al mq di slvp

€ 1.038,72 CC. 87,40%

€ 130,88

la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 349.786,65	€ 34.827,10	€ 37.024,09	€ 5.433,31				
			€ 77.284,50	€ 204.376,61	€ 25,07	€ 122.625,97	€ 15,04

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 28 e pari a millesimi 377,86, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 46.336,00 (€ 122.625,97:1000)x377,86

BR1 comparto 3 - COOP SAN BARTOLOMEO II VIA MAGELLANO, 19

V =	12.605,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	4.178,62 mq	superficie totale lotto mq.	4810,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	820,38	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3989,62		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%** € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione				...+ o - 30%	solo area	
valori mq	minimo	massimo	media			
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti						
VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 1.040.131,64	€ 176.642,82	103336,8	€ 97.322,80			
			€ 377.302,42	€ 497.121,92	€ 39,44	€ 298.273,15
						€ 23,66

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 24 e pari a millesimi 569,37, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 169.826,89 (€ 298.273,15:1000)x569,37

BR1 comparto 3 - COOP BRUGHERIO 82 P.zza Colombo 3

V =	12.300,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	4.225,72 mq	superficie totale lotto mq.	4310,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	1057,92	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3252,08		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi	€ 3.945.083	83,20%			
valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione					
valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00		periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92
					economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti						
VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 1.051.855,66	€ 175.955,49	96897,95	€ 90.642,24			
			€ 363.495,68	€ 516.269,98	€ 41,97	€ 309.761,99
						€ 25,18

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 20 e pari a millesimi 464,11, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 143.763,64 (€ 309.761,99:1000)x464,11

BR2

coop. Brugherio 82	via p. nenni, 18
edinco	via andreani, 5
edinco	via andreani, 9
coop. S. bartolomeo	via andreani, 19
co.e.s.mi.	via p. nenni, 19
coop. Hinterland	piazza togliaatti, 4/9
coop. Hinterland	piazza togliaatti 17,22,27 e 30

BR2 - COOP Brugherio 82 - via p. nenni, 18

V = 13.580,48 mc
Slvp = 4.668,00 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.462,50
4160,00
1597,00
2563,00

n. piani: 6
fuori terra 5
interrato 1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI € 1.500,00 € 1.800,00 € 1.650,00 € 1.650,00

periferia

periferia,

Agenzia Territorio € 1.150,00 € 1.400,00 € 1.275,00

periferia economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.161.946,89	€ 180.880,58	75728,61	€ 58.085,55 e deposito				
			€ 314.694,74	€ 635.439,11	€ 46,79	€ 381.263,47	€ 28,07

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 39 e pari a millesimi 971,90, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 370.168,70 (€ 381.263,47:1000)x971,90

BR2 - EDINCO - Via Andreani 5 e 9

V = 24.027,64 mc
Slvp = 7.688,10 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.462,50 n. piani:
8632,01 fuori terra
1250,10 interrato
7381,91

fabb A	fabb B
7	7
6	6
1	1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 3.945.083 83,20% SUL 9.240,00 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	7,2%
Totale	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi 83,64% € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media
-----------	--------	---------	-------

...+ o - 30% solo area

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
------------	------------	------------	------------

periferia

periferia, vecchi > 35 anni

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
------------	------------	------------

periferia economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.913.702,63	€ 301.909,27	€ 132.824,44	€ 45.438,80				
			€ 118.524,64				
			€ 598.697,15	€ 986.254,11	€ 41,05	€ 591.752,47	€ 24,63

€ 295.876,23 fabb A civ 5
€ 295.876,23 fabb B civ 9

Fabbricato A civ 5

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 33 e pari a millesimi 918,80, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 271.851,08 (€ 295.876,23:1000)x918,80

Fabbricato B civ 9

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 13 e pari a millesimi 325,20, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 96.218,95 (€ 295.876,23:1000)x325,20

BR2 - COOP San Bartolomeo Seconda - via Andreani 19

V = 9.232,00 mc
Slvp = 3.077,00 mq

prezzo mercato = €/mq € 1.462,50
superficie totale lotto mq. 3642,00
superficie coperta mq. 577,00
superficie non coperta mq. 3065,00

n. piani: 8
fuori terra 7
interrato 1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,9%
	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI

€ 1.500,00 € 1.800,00 € 1.650,00 € 1.650,00

periferia

periferia,

Agenzia Territorio

€ 1.150,00 € 1.400,00 € 1.275,00

periferia economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50

CC. 82,98%

€ 248,92

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 765.919,15	€ 116.213,83	54501,24	€ 38.458,96				
			€ 209.174,03	€ 417.558,84	€ 45,23	€ 250.535,30	€ 27,14

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 24 e pari a millesimi 771,51, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 193.291,49 (€ 250.535,30:1000)x771,51

BR2 - COOP CO.E.S.MI.- via p.nenni, 19

V = 12.292,00 mc
Slvp = 4.162,06 mq

prezzo mercato = €/mq € 1.462,50
superficie totale lotto mq. 4508,00
superficie coperta mq. 686,36
superficie non coperta mq. 3821,64

n. piani: 7
fuori terra: 6
interrato: 1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,9%
	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	15,4%
Totale	€ 10.128.637,00	5,9%

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
------------	------------	------------	-------------------

periferia

periferia,

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
------------	------------	-------------------

periferia economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 1.036.009,57	€ 155.891,03	69247,27	€ 50.488,13				
			€ 275.626,43	€ 570.287,36	€ 46,40	€ 342.172,41	€ 27,84

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 22 e pari a millesimi 637,05, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 217.980,94 (€ 342.172,41:1000)x637,05

BR2 - Hinterland - P.zza Togliatti 4, 9, 17, 22, 27 e 30

V = 29.192,30 mc
Slvp = 9.482,33 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq.
superficie coperta mq.
superficie non coperta mq.

€ 1.462,50 n. piani:
8355,00 fuori terra
1665,20 interrato
6689,80

fabb A	fabb B
5	6
4	5
1	1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 3.945.083 83,20% SUL 9.240,00 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	6,4%
OOUU	€ 819.537,00	8,1%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,4%
2,2%	€ 180.000,00	1,8%
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	7,2%
Totale	€ 280.000,00	2,8%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi 83,64% € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

OSMI

€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
------------	------------	------------	------------

periferia

periferia, vecchi > 35 anni
centro, > 35 anni

Agenzia Territorio

€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00
------------	------------	------------

periferia economico, normale stato conservazione
centro economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 2.360.317,88	€ 427.021,06	€ 115.889,74	€ 50.238,50				
			€ 104.752,43				
			€ 697.901,73	€ 1.246.812,11	€ 42,71	€ 748.087,27	€ 25,63

€ 233.506,82 fabb A civ 4 e 9
€ 514.580,45 fabb B civ 17, 22, 27 e 30
€ 748.087,27

Fabbricato A civ 4 e 9

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 26 e pari a millesimi 1000,00, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 233.506,82 (€ 233.506,82:1000)x1000

Fabbricato B civ 17, 22, 27 e 30

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 52 e pari a millesimi 884,15, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 454.966,82 (€ 514.580,45:1000)x884,15

BR3

coop. Brugherio 82	via maestri del lavoro, 10
coop. S. Anna	via maestri del lavoro, 16
coop. Brugherio 82	via maestri del lavoro, 24
coop. Brugherio 82	via bachelet, 5
coop. S. Anna	via maestri del lavoro, 20
coop. Don Milani II	via montello, 61
coop. XXV aprile	via dalla chiesa, 10/12

BR3 - COOP BRUGHERIO 82 Via Maestri del Lavoro 10

V =	5.997,20 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	4
Slvp =	1.874,33 mq	superficie totale lotto mq.	3825,00	fuori terra	3
		superficie coperta mq.	742,19	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3082,81		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area		
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00				periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92		economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
V V	€ 466.553,54	€ 69.223,35	88015,92	€ 131.329,58				
				€ 288.568,85	€ 133.488,52	€ 22,26	€ 80.093,11	€ 13,36

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 22 e pari a millesimi 1000, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 80.093,11 (€ 80.093,11:1000)x1000

BR3 - COOP SAN ANNA Via Maestri del Lavoro 16

V =	5.553,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	5
Slvp =	2.111,05 mq	superficie totale lotto mq.	3250,00	fuori terra	4
		superficie coperta mq.	617,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2633,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area		
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00				periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92		economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
V V	€ 525.477,29	€ 66.115,86	79568,45	€ 119.669,60				
				€ 265.353,91	€ 195.092,53	€ 35,13	€ 117.055,52	€ 21,08

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 18 e pari a millesimi 1000,00, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 117.055,52 (€ 117.055,52:1000)x1000

BR3 - COOP BRUGHERIO 82 Via Maestri del Lavoro 24

V =	6.680,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	4
Slvp =	2.650,44 mq	superficie totale lotto mq.	2069,00	fuori terra	3
		superficie coperta mq.	496,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	1573,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
VV	€ 659.740,90	€ 64.878,92	72876,38	€ 79.075,14				
				€ 216.830,44	€ 332.182,84	€ 49,73	€ 199.309,71	€ 29,84

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 21 e pari a millesimi 1000, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 199.309,71 (€ 199.309,71:1000)x1000

BR3 - COOP BRUGHERIO 82 Via Bachelet 5

V = 6.697,00 mc
Slvp = 2.015,00 mq

prezzo mercato = €/mq € 1.462,50
superficie totale lotto mq. 4750,00
superficie coperta mq. 726,20
superficie non coperta mq. 4023,80

n. piani: 5
fuori terra 4
interrato 1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76% € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI € 1.500,00 € 1.800,00 € 1.650,00 € 1.650,00 periferia periferia,

Agenzia Territorio € 1.150,00 € 1.400,00 € 1.275,00 periferia economico, normale stato conservazione

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92 economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti								
V V		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 501.568,76		€ 28.454,71	59212,79	€ 179.166,99				
				€ 266.834,49	€ 176.050,70	€ 26,29	€ 105.630,42	€ 15,77

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 20 e pari a millesimi 798,68, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 84.364,91 (€ 105.630,42:1000)x798,68

BR3 - COOP San Anna Via Maestri del Lavoro 20

V =	6.687,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	7
Slvp =	2.620,72 mq	superficie totale lotto mq.	2200,00	fuori terra	6
		superficie coperta mq.	431,40	interrato	1
		superficie non coperta mq.	1768,60		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi	€ 8.382.300	82,76%		
valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione				€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp
valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	periferia
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00	periferia economico, normale stato conservazione
		€ 1.462,50	CC. 82,98%	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio
				€ 248,92

da detrarre i versamenti						
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 652.343,07	€ 62.541,28	73546,74	€ 78.485,10			
			€ 214.573,12	€ 328.327,46	€ 49,10	€ 196.996,48
						€ 29,46

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 19 e pari a millesimi 804,60, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 158.503,37 (€ 196.996,48:1000)x804,60

BR3 - DON MILANI Via Montello 61

V =	8.571,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	7
Slvp =	2.721,00 mq	superficie totale lotto mq.	2790,00	fuori terra	6
		superficie coperta mq.	722,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2068,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20% **Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia** V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
V V	€ 677.304,52	€ 46.941,92	43798,03	€ 150.046,87				
				€ 240.786,82	€ 327.388,27	€ 38,20	€ 196.432,96	€ 22,92

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 23 e pari a millesimi 761,90, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 149.662,86 (€ 196.432,96:1000)x761,90

BR3 - XXV APRILE Via C.A. della Chiesa 10-12

V =	5.868,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	1.865,46 mq	superficie totale lotto mq.	2960,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	443,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2517,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2			V	5.498,81	SUL	1.522,05	S Commerciale	2.116,58
costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%						
Area	€ 550.000,00	11,6%						
OOUU	€ 246.320,00	5,2%						
CdC		0,0%						
Altre spese								
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%						
6,5%	€ 5.064,00	0,1%						
	€ 136.921,00	2,9%						
	€ 24.842,00	0,5%						
	€ 80.097,00	1,7%						
	€ 11.918,00	0,3%						
	€ 17.200,00	0,4%						
Oneri complementari imprevisti	€ 738.678,00	15,6%						
Totale	€ 4.741.403,00	0,0%						
COSTI Vivi			€ 3.945.083	83,20%				

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia			V	9.240,00	SUL	2.923,73	S Commerciale	3.402,87
costo costruzione	€ 7.428.300,00	73,3%						
Area	€ 646.800,00	13,6%						
OOUU	€ 819.537,00	17,3%						
CdC		0,0%						
Altre spese								
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%						
2,2%	€ 180.000,00	3,8%						
		0,0%						
		0,0%						
Oneri complementari imprevisti	€ 730.000,00	15,4%						
Totale	€ 10.128.637,00	5,9%						
COSTI Vivi			€ 8.382.300	82,76%				

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia,
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti							
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 464.345,64	€ 69.074,76	70630,15	€ 106.976,63				
			€ 246.681,54	€ 163.248,07	€ 27,82	€ 97.948,84	€ 16,69

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 31 e pari a millesimi 867,56, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a

€ 84.976,50 (€ 97.948,84:1000)x867,56

2BR4

coop. Edera quarta	via andreani, 10
coop. Brugherio 82	via andreani, 14
coop. Primavera 5	via andreani, 18 e 22
soc. battaglia costruzioni	via bernina, 6 a
coop.edilizia candia	via bernina, 6 b
coop. XXV aprile	via montecervino, 44
coop. S. bartolomeo 3^	via montecervino, 38

2BR4 - Coop Edera Quarta - via Andreani, 10

V =	11.699,10 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	3.863,20 mq	superficie totale lotto mq.	3244,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	858,70	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2385,30		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
VV	€ 961.618,09	€ 419.722,30	€ 227.091,90	€ 37.095,79				
			cessione bonaria	€ 179.421,18				
				€ 863.331,17	€ 73.715,19	€ 6,30	€ 44.229,11	€ 3,78

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 11 e pari a millesimi 300,09, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 13.272,71 (€ 44.229,11:1000)x300,09

2BR4 - Coop Brugherio 82

V =	7.550,25 mc	prezzo mercato = €/mq		n. piani:	6
Slvp =	3.074,60 mq	superficie totale lotto mq.	3169,77	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	508,25	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2661,52		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%** € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia, vecchi > 35 anni
------	------------	------------	------------	-------------------	-----------	-----------------------------

Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
--------------------	------------	------------	-------------------	--	--	--

€ 1.462,50 **CC. 82,98%** **€ 248,92**

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti

V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 765.321,75	€ 252.159,31	€ 170.670,55	€ 138.689,73				
			€ 561.519,59	€ 152.851,62	€ 20,24	€ 91.710,97	€ 12,15

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 12 e pari a millesimi 432,60, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 39.674,44 (€ 91.710,97:1000)x432,60

2BR4 - Coop Primavera 5 - via andreani, 18-22

V = 10.104,00 mc
Slvp = 3.438,40 mq

prezzo mercato = €/mq
superficie totale lotto mq. 2989,00
superficie coperta mq. 1170,00
superficie non coperta mq. 1819,00

n. piani: 6
fuori terra: 5
interrato: 1

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,9%
	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI € 1.500,00 € 1.800,00 € 1.650,00 **€ 1.650,00**

Agenzia Territorio € 1.150,00 € 1.400,00 **€ 1.275,00**

€ 1.462,50 CC. 82,98% € 248,92

€ 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

periferia

periferia, vecchi > 35 anni

periferia economico, normale stato conservazione

economico, normale stato conservazione
la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti						
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 855.877,93	€ 328.443,38	€ 213.764,65	€ 89.659,73			
	cessione bonaria		€ 136.561,27			
			€ 768.429,03	€ 65.586,68	€ 6,49	€ 39.352,01
						€ 3,89

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 13 e pari a millesimi 407,17, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 17.586,80 (€ 39.352,01:1000)x407,17

2BR4 - Società Battaglia Cost. - via bernina 6a

V =	8.063,19 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.718,80 mq	superficie totale lotto mq.	2587,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	593,59	interrato	1
		superficie non coperta mq.	1993,41		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 V 5.498,81 SUL 1.522,05 S Commerciale 2.116,58

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia V 9.240,00 SUL 2.923,73 S Commerciale 3.402,87

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi € 3.945.083 83,20% € 8.382.300 82,76%

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti							
V V	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 676.756,90	€ 268.735,10	153987,22	€ 135.887,20				
			€ 558.609,52	€ 88.610,53	€ 10,99	€ 53.166,32	€ 6,59

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 10 e pari a millesimi 197,32, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 19.950,66 (€53.166,32:1000)x197,32

2BR4 - Coop Edilizia Candia via bernina 6b

V =	8.063,13 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.718,80 mq	superficie totale lotto mq.	3165,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	591,64	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2573,36		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
VV	€ 676.756,90	€ 268.735,10	170777,15	€ 148.225,88				
				€ 587.738,13	€ 66.764,08	€ 8,28	€ 40.058,45	€ 4,97

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 5 e pari a millesimi 103,57, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 8.297,79 (€ 40.058,45:1000)x103,57

2BR4 - Coop XXV Aprile - Via monte cervino, 44

V =	8.056,38 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.764,30 mq	superficie totale lotto mq.	2945,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	619,72	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2325,28		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2			V	5.498,81	SUL	1.522,05	S Commerciale	2.116,58
costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%						
Area	€ 550.000,00	11,6%						
OOUU	€ 246.320,00	5,2%						
CdC		0,0%						
Altre spese								
	€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%					
6,5%		€ 5.064,00	0,1%					
		€ 136.921,00	2,9%					
		€ 24.842,00	0,5%					
		€ 80.097,00	1,7%					
		€ 11.918,00	0,3%					
		€ 17.200,00	0,4%					
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%						
imprevisti		0,0%						
Totale	€ 4.741.403,00							
COSTI Vivi			€ 3.945.083	83,20%				

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia			V	9.240,00	SUL	2.923,73	S Commerciale	3.402,87
costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%						
Area	€ 646.800,00	13,6%						
OOUU	€ 819.537,00	17,3%						
CdC		0,0%						
Altre spese								
	€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%					
2,2%		€ 180.000,00	3,8%					
			0,0%					
			0,0%					
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%						
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%						
Totale	€ 10.128.637,00							
COSTI Vivi			€ 8.382.300	82,76%				

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00		periferia, vecchi > 35 anni
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	periferia economico, normale stato conservazione
					economico, normale stato conservazione
					la media fra osmi e Agenzia Territorio
					€ 248,92

da detrarre i versamenti						
VV	oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%
€ 688.082,65	€ 262.131,05	€ 167.409,61	€ 141.833,38			
			€ 571.374,04	€ 87.531,45	€ 10,86	€ 52.518,87
						€ 6,52

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 5 e pari a millesimi 144,71, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 7.600,01 (€ 52.518,87:1000)x144,71

2BR4 - Coop San Bartolomeo 3^ - via monte cervino 38

V =	8.059,09 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.728,10 mq	superficie totale lotto mq.	2109,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	619,90	interrato	1
		superficie non coperta mq.	1489,10		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti						
V V		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc
€ 679.071,83		€ 263.668,96	€ 141.523,74	€ 124.087,74		
				€ 529.280,44	€ 112.343,54	€ 13,94
					€ 67.406,13	€ 8,36

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 9 e pari a millesimi 330,54, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 22.280,35 (€ 67.406,13:1000)x330,54

2BR5

coop. Brugherio 82	via san francesco, 10
coop. XXV aprile	via leopardi, 6

2BR5 - COOP Brugherio 82 - via san francesco 10

V =	8.986,68 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.755,00 mq	superficie totale lotto mq.	3869,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	641,46	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3227,54		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti								
V V		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
€ 685.767,71		€ 85.487,35	€ 168.920,92					
				€ 254.408,27	€ 323.519,58	€ 36,00	€ 194.111,75	€ 21,60

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 31 e pari a millesimi 930,10, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 180.543,34 (€ 194.111,75:1000)x930,10

2BR5 - COOP XXV Aprile - via leopardi 6

V =	9.925,34 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	6
Slvp =	2.786,70 mq	superficie totale lotto mq.	3795,00	fuori terra	5
		superficie coperta mq.	646,45	interrato	1
		superficie non coperta mq.	3148,55		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 306.334	
6,5%	€ 30.292,00	0,6%
	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese	€ 224.000	
2,2%	€ 44.000,00	0,9%
	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

COSTI Vivi **€ 8.382.300** **82,76%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area	
OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00		periferia periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
VV	€ 693.658,40	€ 80.227,66	€ 163.312,39					
				€ 243.540,05	€ 337.588,76	€ 34,01	€ 202.553,26	€ 20,41

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 23 e pari a millesimi 834,11, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 168.951,90 (€ 202.553,26:1000)x834,11

2BR6

coop. S. bartolomeo 2^	via cazzaniga, 161
------------------------	--------------------

2BR6 - COOP San Bartolomeo Seconda - via cazzaniga, 161

sc fabb a e b= 451 + 652

V =	13.113,00 mc	prezzo mercato = €/mq	€ 1.462,50	n. piani:	7
Slvp =	4.609,54 mq	superficie totale lotto mq.	3284,00	fuori terra	6
		superficie coperta mq.	1103,00	interrato	1
		superficie non coperta mq.	2181,00		

Esempio Piano Finanziario PDZ C1.2 **V** **5.498,81** **SUL** **1.522,05** **S Commerciale** **2.116,58**

costo costruzione	€ 2.900.071,00	61,2%
Area	€ 550.000,00	11,6%
OOUU	€ 246.320,00	5,2%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 306.334	€ 30.292,00	0,6%
6,5%	€ 5.064,00	0,1%
	€ 136.921,00	2,9%
	€ 24.842,00	0,5%
	€ 80.097,00	1,7%
	€ 11.918,00	0,3%
	€ 17.200,00	0,4%
Oneri complementari	€ 738.678,00	15,6%
imprevisti		0,0%
Totale	€ 4.741.403,00	

Esempio Piano Finanziario D2.2 Baraggia **V** **9.240,00** **SUL** **2.923,73** **S Commerciale** **3.402,87**

costo costruzione	€ 7.428.300,00	156,7%
Area	€ 646.800,00	13,6%
OOUU	€ 819.537,00	17,3%
CdC		0,0%
Altre spese		
€ 224.000	€ 44.000,00	0,9%
2,2%	€ 180.000,00	3,8%
		0,0%
		0,0%
Oneri complementari	€ 730.000,00	15,4%
imprevisti	€ 280.000,00	5,9%
Totale	€ 10.128.637,00	

COSTI Vivi **€ 3.945.083** **83,20%**

valori al mq di appartamento fatta la media e detratto l'82,98% quale costo di costruzione € 248,92 quanto incide il terreno sulla slvp

valori mq	minimo	massimo	media	...+ o - 30%	solo area
-----------	--------	---------	-------	--------------	-----------

OSMI	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	periferia	periferia, vecchi > 35 anni
Agenzia Territorio	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.275,00			periferia economico, normale stato conservazione
			€ 1.462,50	CC. 82,98%	€ 248,92	economico, normale stato conservazione la media fra osmi e Agenzia Territorio

da detrarre i versamenti		oneri	anticipo dir sup	conguaglio	-25%	€/mc	-40%	€/mc
VV	€ 1.147.395,17	€ 126.807,81	177478,91					
				€ 304.286,72	€ 632.331,34	€ 48,22	€ 379.398,80	€ 28,93

Gli alloggi ancora da riscattare sono pari a 37 e pari a millesimi 814,09, pertanto l'importo complessivo da riscattare è pari a € 308.866,29 (€ 379.398,80:1000)x814,09

ALLEGATO E

CONVENZIONE TIPO

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI BRUGHERIO IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DI CUI COMMA 45 E SUCCESSIVI DELL' ART. 31 LEGGE DEL 23.12.98 N. 448 E S.M.I., FRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E I SIGG.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno
il giorno
nel mese di
avanti a me
Notaio in
sono presenti i Signori

1..... nato ail..... il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Brugherio, c.f....., in forza dell'art. 51 bis della legge del 8.6.1990 n. 142 e successive modifiche ed integrazioni, nonché sulla base della disposizione sindacale n..... prot..... Del....., allegata in copia al presente atto con lettera

2..... nato a..... ilresidente a, via.....c.f..... in qualità di proprietario dell'alloggio sito in viarealizzato nell'ambito del comparto di E.E.P. denominato lotto

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

1. che il lotto, denominato..... in territorio del Comune di Brugherio faceva e fa parte del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, approvato conn..... in data

2. La legge del 23.12.1998 n. 448 e s.m.i. all' art. 31 comma 45 stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/71.

3. Che con atto Notaio Dr. n. rep. in data il C.I.M.E.P. ha concesso il diritto di superficie dell'area indicata in Catasto al fg. mappale alla Cooperativa/Impresaregolamentato dalla convenzione ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge del 22.10.71 n. 865 fra il Comune di Brugherio, il C.I.M.E.P., e la Cooperativa/Impresa per la realizzazione di interventi di edilizia economica popolare ricompresi nel lotto del Piano di Zona Consortile denominato, sito in via

4. Che l'intervento residenziale è stato realizzato in forza della concessione ad edificare(data)...n..... prot..... (e successive varianti.....)

5. Che la Cooperativa/Impresa/Sig. ha assegnato/venduto con atto del Notaio Dr. n. rep. delal Sig./ai Sigg. nato a.....il c.f. n.la proprietà superficaria dell'alloggio posto al piano nonché dell'autorimessa posta al piano dell'edificio sito in via..... realizzato nell'ambito del citato intervento di E.E.P., il tutto indicato in catasto al fg. Mappale Sub

6. Che sulla base del citato atto del Notaio Dr. n. rep. del al sig. risulta venduta la seguente quota di comproprietà, pari Millesimi (.....millesimi) delle parti comuni dell'edificio e degli enti condominiali;

7. Che con deliberazione dell'organo competente n.del..... il Comune di Brugherio ha stabilito:

- di proporre ai proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del comparto di P.d.Z. denominato, sito in via, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge n. 448/98;

- il valore della trasformazione dell'intero comparto, preso atto della sentenza della Corte dei Conti del 14 aprile 2011 con atto n° 22/cont/11 a mente del quale l'indennità di esproprio deve essere determinata nella misura pari al valore venale del bene ai sensi dell'art. 37 commi 1 e 2 del DPR 327 /2001 modificato dalla Legge 244 del 24 dicembre 2007, con la precisazione che il valore della trasformazione del diritto di superficie relativo agli enti immobiliari contrattuali è complessivamente pari a euro (.....);

8. Che con la stessa deliberazione dell'organo competente n.del..... il Comune di Brugherio ha approvato la bozza di convenzione ai sensi del comma 46, del sopra richiamato art. 31 della L. n. 448/98;

9. Il CIMEP con atto Notaio Dr. N. rep/racc.in data..... ha trasferito le aree acquisite nell'interesse del Comune di Brugherio in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni – lotto

10. Il Sig..... con nota del pervenuta al Comune di Brugherio in data.....prot.ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Brugherio per la trasformazione del diritto di superficie in diritto proprietà, relativamente alla propria quota millesimale, dell'alloggio e delle pertinenze indicate al precedente punto 6.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Il Comune di Brugherio in persona del il quale agisce sulla base dei poteri indicati nella premessa;

TRASFERISCE

Al Sig. nato a il..... c.f. n. ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45, 46 e 47, della legge del 23.12.98 n. 448 e s.m.i., il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata in Catasto al fg.mapp.concessa con atto Notaio, Dr.Del n. rep. relativamente alla quota dimillesimi.

Confini dell'area:

.....

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di «trasformazione» contenuto nella normativa sopra richiamata così che il Signor/i Signori acquistino la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della Legge del 28.2.1985 n. 47 , il Comune di Brugherio ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera «.....».

Al riguardo il rappresentante del Comune di Brugherio dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART. 1

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 48 del citato articolo 31 della legge n. 448/98 e secondo le modalità dell'art. 37 comma 1 e 2 del DPR 327/2001 modificato dalla Legge 244 del 24 dicembre 2007, è pari a €(.....) così determinato in conformità a quanto deliberato dall'organo competente dicon atto n. del

Pertanto il Sig. ha versato a favore del Comune di Brugherio la somma di €....., che il Comune di Brugherio, nella persona del dichiara di aver ricevuto.

Ovvero

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

Per la restante somma pari a €, i signori si obbligano a versarla al Comune di Brugherio in rate annuali di € di cui la prima scadrà al..... e l'ultima al Per ciascuna rata le suddette somme saranno maggiorate dell'interesse legale.

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

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

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

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

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

ART. 2

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. n. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie di cui al comparto, giusto atto Notaio Dr. N.rep. del, per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 20 (venti) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al

OVVERO:

La trasformazione del diritto di superficie, oggetto della presente convenzione, avviene al.....esimo anno della convenzione originaria, superiore al periodo di 20 anni, come stabilito dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.i.

Pertanto il titolare della presente trasformazione diviene automaticamente libero da tutti i vincoli di cui alla convenzione originaria, relativi alla determinazione del prezzo di cessione e alla verifica dei requisiti soggettivi.

OVVERO:

La trasformazione del diritto di superficie, oggetto della presente convenzione, avviene al.....esimo anno della convenzione originaria, prima della durata di 20 anni, come stabilito dal comma 46 dell'art. 31 della legge 448/1998 e s.m.i.

Pertanto il titolare della presente trasformazione aderisce alla proposta di rimozione dei seguenti vincoli:

- di determinazione del prezzo di cessione
- di verifica dei requisiti soggettivi.

come stabilito con delibera di C.C. n.....del....., dietro versamento di relativo corrispettivo, pari a €.....che avviene con le stesse modalità del corrispettivo di trasformazione, di cui al precedente articolo 1.

ART. 3

In forza di trasferimento delle unità immobiliari sopra descritte a terzi, questi ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Sig....., relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ART. 4

Il trasferimento immobiliare oggetto della presente convenzione è inoltre convenuto ai seguenti patti:

4.1 L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Essa è pervenuta al Comune in forza di seguenti atti:

.....

4.2 Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, fatta avvertenza, peraltro che..... [il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto].

4.3 Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4.4 Il Comune di Brugherio rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4.5 Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 cod. civ.:i Signori dichiarano di essere.....

4.6 Ai sensi e per gli effetti della legge del 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni..... [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

4.7 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter, del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165,..... [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

ART. 5

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art 3, comma 60 della Legge del 23.12.1996 n. 662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del Sig. che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge.

Formula di chiusura dell'atto pubblico da redigersi a cura del notaio rogante.