



# COMUNE DI NOVEDRATE

Settore Ambiente e Territorio

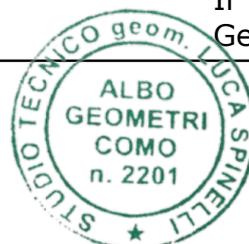
## DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE



**RELAZIONE**  
**Perizia Estimativa**

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Luca Spinelli

03 GEN. 2023



## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31 (testo collegato alla Legge Finanziaria per l'anno 1999) consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione di aree in proprietà per gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di richiesta al Comune, 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 dell'art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. che testualmente recita:

**48.** Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi ((dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,](#))) 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 ((...)). Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.  
*(comma così modificato dal D.L. 21/03/2022 n.21 convertito dalla Legge 20/05/2022 n.51)*

## OGGETTO DELLA TRASFORMAZIONE

Le aree oggetto della presente stima sono quelle che hanno visto la realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '90 e più precisamente individuati:

### P.E.E.P. di Via Como - Convenzione

ASSEGNATARIO	DATA	REP. RACC.	ROGITO	SUP. MQ	VOLUME MC	UBICAZ.
<b>MIMOSA 1</b>	23/01/1992	30119 7715	Notaio Prestipino Giarritta	3580,85 prop. <u>4933,15 sup.</u> 8514,00	4800,00 7970,00	Via Como
<b>MIMOSA 2</b>	18/06/1993	132337 15582	Notaio Salvatore Dello Iacono	10300,00	13000,00	Via Como

L'edificazione del lotto si è caratterizzata dalla bassa densità con una netta predominanza delle tipologie edilizie in linea su due piani e villette a schiera.



## **relazione di stima del valore dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà**

### **LE AREE OGGETTO DI STIMA**

Le aree oggetto della presente stima sono occorse alla realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '90, in esecuzione dei P.E.E.P. come individuati nel seguito.

### **CRITERI 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 s.m.i. e, precisamente:

*"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma I, 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."*

#### **Specificato che:**

- **l'art. 5-bis, comma 1, della Legge n. 359/1992** richiamato dall'art. 31, comma 48, della Legge 448/1998, ai fini della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o per l'eliminazione dei vincoli di cui ai sopraccitati schemi di convenzioni/atti, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007.

- con la medesima pronuncia è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, **dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001**, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successivamente modificate dall'art. 2, comma 89, lettera a) della Legge 244/2007.

Attualmente dispongono che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura

pari al valore venale del bene, e che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento".

Riduzione non applicabile - vedere Sentenza 18/03/2015 n° 5444 della Corte di Cassazione, sez. civile - per espropriazioni finalizzate ad interventi di riforma economico sociale (PEEP o PIP)

- 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 del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ritenendo, 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, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art.37, commi I e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244

$$C = \{ [Vv \times 60\%] \} - Co \times \dots \times Mp^*$$

Dove

**C**= Corrispettivo per l'intera area già oggetto di intervento edificatorio;

**Vv**= Valore Venale attuale dell'area

**60%**= Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

**Co**= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

**Mp**= Quota millesimale (\* come da tabella condominiale) alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE**

Per la determinazione del Valore Venale si è valutato di procedere alla stima<sup>(1)</sup> considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali.

<sup>(1)</sup>(secondo le indicazioni fornite dal manuale: Formez PA – ottobre 2014 del Centro servizi, in attuazione del progetto "Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA". del – Dipartimento della Funzione Pubblica)

Tenuto conto della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di poter considerare quale valore venale di riferimento, i valori medi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile).

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo, si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguglio mq/mc che tenga conto di un'altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere delle parti comuni e delle entità accessorie).

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari (consultabile sul sito Agenzia delle Entrate), risulta ultimo dato disponibile mediato dell'anno 2022 Primo Semestre il seguente valore

Abitazioni civili – stato di conservazione normale –

**valore medio pari ad € 1.325 /mq** (superficie lorda)

Considerando un rapporto di 3 mc / mq, si determina un valore a metro cubo, che incrementato del 15% per parti comuni, box ed accessori, determina il valore totale per mc di volumetria assegnata all'area.

rapporto mq/mc € 1.325/3 = € 442 / mc in aggiunta

valore 15 % per parti comuni, box ed accessori = € 66 / mc

valore totale mc edificabile = € 442 + € 66 = € 508 / mc

determinato il valore rapportato per ogni mc di volume edificabile su ciascuna area, pari a **€ 508/mc**, si può stabilire il valore del fabbricato realizzabile su ogni comparto.

Ed infine considerando un'incidenza del 15% sul valore del fabbricato si determina il VALORE VENALE dell'area come riportato nella seguente tabella

<b>Cooperativa MIMOSA 1</b>			
Volumetria assegnata	mc 7970,00		
valore fabbricato = €/mc 508 x	7970,00 mc	=	€ 4.048.760
<b>Valore Venale area</b> = 0,15 x	€ 4.048.760	=	<b>€ 607.314</b>

<b>Cooperativa MIMOSA 2</b>			
Volumetria assegnata	mc 13000,00		
valore fabbricato = €/mc 508 x	13000,00 mc	=	€ 6.604.000
<b>Valore Venale area</b> = 0,15 x	€ 6.604.000	=	<b>€ 990.600</b>

## DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

### Cooperativa MIMOSA 1

— Perimetro area in diritto di superficie

Superficie area mq 4933,15

Volumetria assegnata mc 7970,00

Convenzione in data 23/01/1992

Oneri di concessione del diritto di superficie L. 204.631.000,00 pari ad € 105.683,00



VALORE VENALE ( <b>Vv</b> )	<b>€ 607.314</b>
ONERI di concessione ( <b>Co</b> ) rivalutati ISTAT ottobre 2022=100,5 %	<b>€ 211.894</b>
<b>Corrispettivo Valore di Trasformazione da Diritto in Superficie a Proprietà</b> <b>C Vt = {[Vv x 0,60] - Co} .....x Mp*</b>	<b>€ 152.495</b>

Valore da ripartire in base ai millesimi di proprietà

**Mp\***= (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze-  
(informazione fornita dal richiedente.)

La quota in deduzione relativa agli oneri di concessione viene rivalutata 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.

## DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

### Cooperativa MIMOSA 2

Perimetro area in diritto di superficie

Superficie complessiva area mq 10300 -- Volumetria assegnata mc 13000

(così suddivisa:

lotto villette - mapp. 1816 - mq. 5840

lotto palazzine - mapp. 1817 - mq. 1855

lotto standards - mapp. 1818 - mq. 3105)

Convenzione in data 18/06/1993

Oneri di concessione del diritto di superficie L. 463.500.000,00 pari ad € 239.378,00



VALORE VENALE (Vv)	€ 990.600
ONERI di concessione (Co) rivalutati ISTAT ottobre 2022=88,7 %	€ 451.706
<b>Corrispettivo Valore di Trasformazione da Diritto in Superficie a Proprietà</b> $C Vt = \{ [Vv \times 0.60] - Co \} \dots\dots \times Mp^*$	€ 142.654
<b>Quota di competenza lotto "Villette"</b> $V.vil = (C Vt * Sup. mapp. 1816 / Sup. mapp. 1816+1817) \dots\dots \times Mp^*$	€ 108.265
<b>Quota di competenza lotto "Palazzine"</b> $V.pal = (C Vt * Sup. mapp. 1816 / Sup. mapp. 1816+1817) \dots\dots \times Mp^*$	€ 34.389

Valore da ripartire in base ai millesimi di proprietà

**Mp\***= (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze-  
(informazione fornita dal richiedente.)

La quota in deduzione relativa agli oneri di concessione viene rivalutata 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.