



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE II – SERVIZIO II

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE PER
LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AREE
PEEP GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**



INDICE

1. PREMESSA
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO
3. OGGETTO DELLA TRASFORMAZIONE
4. RIFERIMENTI URBANISTICI
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE
6. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE
7. TABELLA GENERALE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE

1. PREMESSA

Nell'ambito dei possibili percorsi di valorizzazione del patrimonio di proprietà degli enti locali, vi è la possibilità, concessa dalla normativa, di porre in essere una "trasformazione" dei diritti di superficie su aree PEEP (piani per l'edilizia economica popolare) di proprietà pubblica, in diritti di piena proprietà.

In particolare la legge 167/62 imponeva ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che fossero capoluoghi di provincia di avviare piani di edilizia economica popolare nel proprio territorio, sotto tale soglia i Comuni ne avevano comunque la facoltà.

L'assegnazione delle aree in forma agevolata ai soggetti costruttori (cooperative e Imprese) è avvenuta mediante:

1. la concessione del diritto di superficie per un periodo di tempo limitato e con vincoli alla libera disponibilità de bene;
2. la concessione di un diritto di proprietà comprendente vincoli alla libera disponibilità del bene.

2. NORMATIVA DI RIFRIMENTO

Con l'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge n. 448/98 del 23.12.1998, è stata offerta ai Comuni la possibilità di cedere in piena proprietà le aree comprese nei PEEP già concesse in diritto di superficie o concesse in proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento, nonché di eliminare tali vincoli gravanti sugli alloggi realizzati in convenzione, ai sensi dell'ex art. 35 della legge 865/71.

In particolare, con la modifica del comma 46, dell'articolo 31 della legge 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge 7 agosto 2012, n.135, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), è stato ridotto da 30 a 20 anni e diminuito, inoltre, del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione.

La normativa di riferimento prevede una metodologia di calcolo del prezzo di cessione particolarmente vantaggiosa per l'assegnatario, ed uguale per entrambe le casistiche (diritto di superficie o proprietà vincolata).

Gli attuali assegnatari, qualora decidano di aderire all'offerta, diventeranno quindi pieni proprietari degli immobili, incrementandone il valore di mercato.

Come introdotto dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106, modificata dal comma 16-undecies dell'art. 29 della Legge n. 14 del 24.02.2012 gli assegnatari di aree concesse in diritto di superficie possono

richiedere ai Comuni, tramite il pagamento di un corrispettivo ulteriormente agevolato (comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98), anche la sola eliminazione dei vincoli alla libera vendita e locazione degli immobili, senza il contestuale obbligo di acquisire la proprietà delle aree, che si riporta testualmente:

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata 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.

(Comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)

3. OGGETTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.), in cui è ipotizzabile la procedura di trasformazione ex legge 448/98, è quello denominato "CECCHINA 1" e si trova in un'area posta a Sud-Ovest del campo sportivo di Cecchina e si configura come un'espansione residenziale avvenuta negli anni '90.

L'edificazione del lotto è caratterizzata da una medio-alta densità con una netta predominanza delle tipologie edilizie in linea su tre, quattro o più piani.

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:

N°	ASSEGNATARIO	MC	REPERTORIO/CONVENZIONE	C.E.
1	Coop. Casa Castelli	4.345,00	3682 del 27.04.1993	6/90
	Una casa insieme		3682 del 27.04.1993	6/90
2	Una casa insieme	6.505,00	3682 del 27.04.1993	5/90
3	Una casa insieme	6.505,00	3682 del 27.04.1993	4/90
4	Colonna Casa	7.255,00	4693 del 24.04.1999	71/98-B
5	C.A.R.T.	4.290,60	4664 del 05.03.1999	12/99-B
6	CECIS arl - Tosi Ezio	8.665,00	4672 del 08.04.1999	5/99-F
7	La Villetta Srl	5.052,00	55577 del 18.03.1994	113/93
8	Coop. Quadrifoglio	5.065,00	134510 del 22.01.1993	9/90-D
9	Una casa insieme	7.585,00	4691 del 21.06.1999	59/98-B
10	Coop. Edilizia Orchidea	5.053,00	56668 del 25.01.1994	114/93

4) Indice Fabbricabilità Territoriale IT – 1,60 mc/mq;

5) Indice Fabbricabilità Fondiaria If – 3,20 mc/mq;

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Per la determinazione del Valore Venale delle aree si è valutato di procedere alla stima considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali (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 minimi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile):

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: ALBANO LAZIALE							
Fascia/zona: Suburbana/CECCHINA-ZONA PERIFERICA DI CECCHINA							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2150	L	5	7	L

* Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili – stato conservativo normale – valore minimo pari ad € 1.450/mq (superficie lorda)

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 le parti comuni e le entità accessorie).

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

Valore minimo OMI anno 2016 - I Semestre	€ 1.450,00	
Rapporto mq/mc	€ 1.450/3	€ 483,33/mc
Incremento valore 15% (parti comuni box)		€ 72,50
Valore €/mc + incremento 15%		€ 555,83

Determinato il valore rapportato per ogni mc di volume edificabile su ciascuna area, pari a **€ 555,83 /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.

6. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE

Con Legge N. 147/2013, art.1 comma 392, è stato riformato l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448, in merito al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il richiamato art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, nella formulazione attualmente in vigore, stabilisce che *"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata 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"*.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20.05.2016, ha stabilito che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così determinato dagli uffici con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n.448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n.147, venga abbattuto nella misura del 40 per cento.

Con Delibera di Giunta n. 257 del 29.12.2016 sono stati approvati e confermati i criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo di cessione così riassunti:

- valore venale di riferimento quello riferito alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile) per zona

omogenea Albano-Cecchina e Pavona, che, tenuto conto della finalità economico popolare, deve essere considerato nella misura minima indicata;

- Incidenza delle parti comuni ed accessorie - coefficiente di ragguglio da applicare al valore metro cubo, pari al 15%;
- Incidenza del valore dell'area sul fabbricato pari al 15% da calcolarsi sul valore del fabbricato determinato sulla base dei parametri precedenti.

Pertanto il corrispettivo per ogni unità immobiliare risulta determinabile nel seguente modo:

$$C\ Vt = \{[Vv - (Vv \times 0,4)] - Co\} \times Mp$$

C Vt = Corrispettivo Valore di Trasformazione

Vv = Valore Venale attuale dell'area

(Vv x 0,4) = abbattimento comunale pari al 40% (Delibera 30/2016)

(Art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 modificato dal comma 329 della Legge 147/2013)

Co =Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione già versate e attualizzate (ISTAT)

Mp = (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale, nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale alla superficie del terreno di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

Gli oneri per la concessione del diritto di superficie sono computati alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi verranno 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.

7. TABELLA GENERALE DEI CORRISPETTIVI

N°	ASSEGNATARIO	MC	€/mc	Importo in Euro al lordo degli oneri
1	Coop. Casa Castelli	4.345,00	555,83	217.358,63
	Una casa insieme			
2	Una casa insieme	6.505,00		325.412,63
3	Una casa insieme	6.505,00		325.412,63
4	Colonna Casa	7.255,00		362.931,38
5	C.A.R.T.	4.290,60		214.637,27
6	CECIS arl - Tosi Ezio	8.665,00		433.466,63
7	La Villetta Srl	5.052,00	252.726,30	

8	Coop. Quadrifoglio	5.065,00		253.376,63
9	Una casa insieme	7.585,00		379.439,63
10	Coop. Edilizia Orchidea	5.053,00		252.776,33
TOTALI		60.320,60		3.017.538,02

Albano Laziale, 31.01.2017



I TECNICI:

Arch. Alberto Gemma

Arch. Riccardo Mancini

Geom. Maurizio Buonavita