

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEI CORRISPETTIVI DA VERSARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. (allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____)

LE AREE OGGETTO DI STIMA

Le aree oggetto della presente stima sono occorse alla realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare approvato con Decreto del P.G.R. n. 1534 del 23.12.1993 e nel precedente P.E.E.P. di cui al Decreto del Provveditorato alle OO.PP. n. 283 del 30.03.1968;

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, 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 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 dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai 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.

Che 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”*.

Che 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 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

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%.

$$C = \{ [V_v \times (0,75) \times 60\%] \} - C_o \times M_p$$

Dove

C= Corrispettivo per unità immobiliare;

V_v= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale per l'anno 2011 ai fini dei controlli ICI, (65 €/m² per i m² dell'area).

(0,75)= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico–sociale.

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, rivalutate, 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 alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

ESEMPIO:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE DELL'AREA | 3300 m ² |
| VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE | € 20.00000 |
| % RIVALUTAZIONE ISTAT FOI | 28,2 |
| PREZZO RIVALUTATO (Co) | € 32.233,37 |
| VALORE VENALE (Vv) | € 138.600,00 |
| Vv x (0,75) x 60% | € 62.370,00 |
| Vv x (0,75) x 60% - Co | € 30.136,63 |
| MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) | 250 |
| IMPORTO DA VERSARE € 7534,16 | |

Il Dirigente
