



COMUNE DI FOGGIA

Servizio Lavori Pubblici

STIMA DEL VALORE DEL CORRISPETTIVO DA VERSARE
PER LA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

e

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DA VERSARE
PER L'ESTINZIONE DI EVENTUALI VINCOLI
GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI,
CONTENUTI NELLE CONVENZIONI GIA' STIPULATE

(allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 154 del 30.05.2013)

LE AREE OGGETTO DI STIMA

Le aree oggetto della presente stima sono quelle comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n°167 (piani di zona), 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 865/1971, nonché le procedure per la rimozione dei vincoli lì ove previsti nelle relative convenzioni.

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, così come espressamente previsto anche dall'art.8 della "bozza di regolamento" trasmessa a questo Servizio, 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.
- ✚ 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.
- ✚ le attuali norme 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".
- ✚ 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.

Richiamato, altresì, l'articolo 5 comma 3 bis) della legge 12 luglio 2011 n. 106 che nel merito dell'alienazione degli immobili già trasferiti in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, recita:

3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

«49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.".

Richiamato altresì, l'art. 29 comma 16-undices della legge n. 14 del 24.02.2012 che ha ulteriormente modificato la normativa di cui trattasi e pertanto ad oggi il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 risulta essere il seguente:

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al presente comma, è stabilita dai comuni. (comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011 e così come modificato dall'art. 29 comma 16-undices della legge n. 14 del 24.02.2012)

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011).

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo utilizzato e cioè: il Valore attuale di esproprio dell'area determinato al netto delle somme versate dall'assegnatario per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie, rivalutate sulla base della variazione ISTAT.

Di tale importo viene preso in considerazione il 60% (art.31, comma 48 della Legge n°448/1998).

$$C = (Vv \times 60\%) - Co \times Mp$$

Dove:

C = Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv = Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale per l'anno 20..... ai fini dei controlli IMU (..... €/m² per i m² 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 previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutati 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	700,00 m ²
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	€ 26.200,00
% RIVALUTAZIONE ISTAT	28,2
PREZZO RIVALUTATO (Co)	€ 33.588,40
VALORE VENALE (Vv)	€ 158.600,00
Vv x 60%	€ 95.160,00
Vv x 60% - Co	€ 61.571,60
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp)	300
IMPORTO DA VERSARE	€ 18.471,48

Prospetto di calcolo per l'estinzione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree peep concesse in proprietà dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n°179 o previsti dalle nuove convenzioni stipulate ai sensi del comma 46 art. 31 legge n°448/98.

Deliberazione del Consiglio Comunale n° /2013

Identificativi dei proprietari		
cognome e nome	codice fiscale	diritti reali (quota proprietà usufrutto ecc.)

data di assegnazione dell'area: (1)		
durata convenzione: (2)		
data di riferimento: (3)		anni trascorsi: (4)

Identificativi degli immobili				
indirizzo:				
dati catastali:	foglio	particella	subalterno	rendita catastale €
alloggio				
box auto				
(altro)				
totale				

	Valore Catastale (rendita totale X 105)	
--	---	--

Corrispettivo = Valore Catastale X 60 % (5) X $\frac{(10 + \text{durata convenzione} - \text{anni trascorsi})}{(10 + \text{durata convenzione})}$	
---	--

- NOTE:
- (1) Data dell'atto di concessione dell'area alla cooperativa/impresa costruttrice.
 - (2) La durata della convenzione risulta nell'atto di assegnazione iniziale o nell'atto di trasformazione in proprietà.
 - (3) Data in cui viene eseguito il calcolo.
 - (4) Considerare gli anni compiuti per intero.
 - (5) Percentuale stabilita dal Comune.