



SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AMBIENTE

Relazione Tecnica

1. Procedimento estimativo per il calcolo del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 comma 48 L. 448/1998.

Premessa:

Gli articoli 47, 48 e 49-bis della L. 448/1998 sono stati modificati dall'art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito con Legge 20 maggio 2022, n. 51.

Si riporta la nuova versione del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, che stabilisce i criteri per il calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già cedute in diritto di superficie:

“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.”

Si riporta quindi il testo del primo comma dell'articolo 37, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, richiamato nel precedente comma 48:

“1. 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 25 per cento”.

Premesso quanto sopra esposto, il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è quindi determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento del valore venale dell'area.

Di seguito si riporta la tabella con la sequenza dei calcoli, successivamente meglio dettagliati.



TABELLA DI CALCOLO

	Consistenza volumetrica dell'edificio - Titolo edilizio n.	(1)	0,00
SE	Superficie edificata [mq]	(2) = (1) / 3,00	0,00
V	Valore minimo OMI più recente [euro/mq lordo]	(3)	0,00
VSE	Valore complessivo della superficie edificata - [euro]	(4) = (2) x (3)	0,00
VSA	Valore del terreno assegnato [euro]	(5) = (4) x 0,2	0,00
	Valore terreno con abbattimento comma 48	(6) = (5) x 0,6	0,00
	Oneri concessione superficie [euro] - pagato il	(7)	0,00
	Indice variazione ISTAT prezzi al consumo ex art. 31 co. 48 L. 448/1998	(8)	0,00
	Oneri concessione superficie rivalutati Istat dal..... al.....	(9)	0,00
	Oneri concessione superficie [euro] - pagato il	(10)	0,00
	Indice variazione ISTAT prezzi al consumo ex art. 31 co. 48 L. 448/1998	(11)	0,00
	Oneri concessione superficie rivalutati Istat dal..... al.....	(12)	0,00
	Oneri concessione superficie complessivi rivalutati [euro]	(13) = (9)+(12)	0,00
	Corrispettivo trasformazione netto complessivo	(14)=(6)-(13)	0,00
	Quota millesimale [millesimi] *	(15)	0,00
	Corrispettivo netto assegnatario[euro]	(16)= (14)x(15)/1000	0,00

Il calcolo del **valore venale (V)** viene effettuato prendendo come base di riferimento il Valore minimo di mercato relativo alle “*Abitazioni di tipo economico*” rilevato dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell’Agenzia delle Entrate, in riferimento alle diverse zone territoriali ivi previste: Capoluogo, Mercatale, Cerbaia, La Romola, Chiesanuova, Resto del Territorio, precisando che per le zone/frazioni non espressamente previste dalla banca dati, si prendono a riferimento i valori della sezione: Resto del Territorio.

Al fine di determinare il valore del terreno assegnato in diritto di superficie, deve essere presa in considerazione la volumetria assegnata dal Comune con il contratto di concessione del diritto di superficie o con la deliberazione comunale con la quale è stata approvata la concessione del diritto di superficie o ancora con l’eventuale atto preliminare di concessione. Nel caso in cui tale dato non sia presente in nessuno degli atti precedentemente indicati, si prende a riferimento la volumetria risultante dai titoli edilizi rilasciati. Si procede quindi dividendo la volumetria così individuata per un’altezza teorica di ml 3,00 (ml 2,70+ ml 0,30 di solaio), ottenendo la **superficie edificata in mq (SE)**.

Il valore venale **V** viene moltiplicato per la superficie edificata **SE**, ottenendo il **valore complessivo della superficie edificata (VSE)**.

Al fine di determinare il **Valore del terreno assegnato in diritto di superficie (VSA)** si ricorre alla prassi estimativa che riconosce un valore del 20% rispetto al valore della superficie edificata (VSE).

In applicazione di quanto previsto dal comma 48 dell’art. 31 sopra richiamato, il valore del terreno viene determinato nella misura pari al 60% di quello ottenuto con i calcoli sopra descritti.



Dal valore così ottenuto si detraggono le spese sostenute per la concessione del diritto di superficie rivalutate al momento in cui viene effettuato il calcolo propedeutico alla stipula del contratto di trasformazione.

L'importo dovuto per il singolo assegnatario verrà calcolato sulla base dei millesimi risultati dagli atti, approvati in sede di assemblea condominiale o comunque approvati e condivisi da tutti gli assegnatari risultanti dal contratto di assegnazione.

2. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione ai sensi del comma 49-bis art. 31 L. 448/1998 – Decreto 28 settembre 2020, n. 151.

Il corrispettivo viene calcolato ai sensi del Decreto 28 settembre 2020, n. 151, adottato in conformità a quanto previsto dal comma 49-bis sopra citato. Il Decreto stabilisce al comma 2 la seguente formula di calcolo:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

San Casciano in Val di Pesa,

Responsabile del Servizio Urbanistica,
Edilizia Residenziale pubblica e Ambiente
Arch. Barbara Ronchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di San Casciano Val di Pesa.