

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

C.C.	N° 50	del 28/06/2011	Originale
OGGETTO:	MODIFICA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 68 DEL 21.07.2003 AVENTE AD OGGETTO: "APPROVAZIONE PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER LE AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE"		
NOTA: avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.			

L'anno duemilaundici il giorno ventotto del mese di giugno alle ore 20.05 in Paderno Dugnano, nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria di 1° convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO e con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE BONANATA FRANCESCHINA.

Alla seduta risultano presenti i Signori:

1) ALPARONE MARCO - Sindaco	X	17) CANIATO ANTONELLA MARIA	X
2) PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO	X	18) BOGGIA PIETRO GUGLIELMO MARIA	A
3) DE SIMONE MAURO	X	19) MAGLIA AMBROGIO	A
4) BENEDETTI FILIPPO	X	20) SCORTA MICHELA	A
5) PIROVANO GIANCARLO	X	21) GRASSI GIORGIO	X
6) MOSCONI MARIO GIOVANNI	X	22) RANZENIGO ROBERTO	X
7) TORRACA UMBERTO	X	23) ZILIOLI UMBERTO	X
8) RIMOLDI GIACINTO MAURIZIO	X	24) RIBOLDI FABRIZIO	X
9) DAVICO VALENTINA	A	25) BONANDIN ANDREA LUCA	X
10) PEPE DAMIANO	X	26) CALDAN CARLO	X
11) DELIZI ZAIRA	A	27) PIOVESAN LUIGINO ANGELO	X
12) D'ONOFRIO NICOLA	A	28) TURATI GIORGIO	A
13) CAVALLETTO ROMANO BENITO	X	29) ANELLI MAURO	A
14) MASSETTI GIANFRANCO	X	30) SORRENTINO ANTONIO	X
15) PEDRETTI CARLA	A	31) CERIONI MAURIZIO	X
16) COLORETTI MARCO	X		

Riconosciuta la validità della seduta, essendo n. 22 i presenti e n. 9 gli assenti il Consiglio Comunale procede all'esame della seguente deliberazione.

OGGETTO:	Modifica delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21.07.2003 avente ad oggetto: "Approvazione procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà' per le aree residenziali convenzionate".
-----------------	--

Il Presidente del Consiglio Comunale Papaleo in assenza del Vicepresidente del Consiglio Comunale Pedretti invita il Consigliere anziano De Simone al tavolo della presidenza per sostituirlo nella trattazione dell'argomento.

Presenti n. 18, assenti n. 13 Consiglieri: D'Onofrio, Boggia, Pedretti, Scorta, Turati, Anelli, Papaleo, Benedetti, Bonandin, Caldan, Sorrentino, Massetti, Grassi.

Il Consigliere De Simone cede la parola al Vicesindaco Bogani che relaziona sul punto.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Coloretto e Riboldi e del Vicesindaco Bogani.

Tutti gli interventi trascritti dalla registrazione audio sono allegati al verbale di seduta.

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Preso atto dell'art. 31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n. 448 (legge finanziaria) con il quale viene concesso ai comuni di poter cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) già concesse in diritto di superficie;

Rilevato come ai sensi della sopracitata normativa di legge i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 quarto comma della medesima legge n. 865/1971;

Preso atto inoltre che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione 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 legge n. 448/1998;

Considerato che il comune di Paderno Dugnano, con atto di Consiglio Comunale n. 68 del 21/07/2003 ha individuato i criteri e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree residenziali convenzionate così come individuate con delibera C.C. n. 62 del 28/06/1996;

Richiamato altresì la deliberazione di Giunta Comunale n. 214 del 22/09/2005 che, in esecuzione degli indirizzi del Consiglio Comunale ha approvato lo schema di convenzione tipo;

Dato atto che a seguito delle predette deliberazioni il comune di Paderno Dugnano ha avviato le trasformazioni delle aree ricomprese nei piani di zona ex L 167/62 assegnate in diritto di superficie per molte delle quali sono stati alla data odierna stipulati i relativi atti di trasformazione;

Rilevato inoltre, che a seguito delle problematiche emerse durante le fasi del procedimento, con proprie deliberazioni n. 132 del 30/08/2007 e n. 144 del 16/09/2010 e, successivamente, con delibera G. C. n. 103 del 10/06/2010 si sono ulteriormente specificati i criteri e le soglie temporali per la trasformazione delle aree in parola;

Considerato che la sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 dichiarando l'illegittimità dell'art. 5 bis della L. 359/1992 e dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, ha introdotto una nuova modalità per la determinazione dell'indennità di esproprio che ha aperto un acceso dibattito sull'applicabilità o meno dell'art. 5 bis della L. 359/92 alle determinazioni del valore di trasformazione delle aree, che, in alcune interpretazioni, non è stato considerato automaticamente caducato dalla dichiarazione di incostituzionalità della norma cui fa rinvio;

Visti i numerosi pareri della Corte dei Conti della Regione Lombardia che via via hanno fornito indicazioni sempre più puntuali e definitivamente chiarite nella delibera a Sezioni Riunite in sede di Controllo n. 22 del 14 aprile 2011 che stabilisce inequivocabilmente il criterio da applicarsi e precisamente: “ ... 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. In ogni caso, il costo dell'aree non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47,

Rilevato, pertanto, che il corrispettivo per la trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà dovrà essere determinato tenendo conto del valore venale del bene trasformato, così come sopra indicato, ridotto del 25 per cento, trattandosi di interventi di riforma economico-sociale;

Vista la già citata deliberazione C.C. n. 68 del 21/07/2003, con la quale si è approvata la procedura per la trasformazione delle proprietà in parola sulla base degli atti assunti dal CIMEP in base ai criteri di stima, specificati ulteriormente nell'allegato n. 3 con il quale viene definito il valore di mercato “elemento fondamentale è il calcolo del primo termine della media ossia il valore di mercato. Detto valore può essere determinato con un sistema di calcolo sintetico oppure a costo di trasformazione” in linea coi principi e i criteri matematici dell'estimo.

Tenuto altresì conto che il valore venale del bene ai fini della determinazione del corrispettivo deve essere calcolato alla stregua dei criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti “una tantum” ma devono essere calcolati puntualmente attraverso stime analitiche con l'utilizzo di criteri estimativi puntuali atti a fornire la valutazione più rispondente alla realtà oggetto di stima utilizzando un criterio agevolativo per soddisfare esigenze di carattere solidaristico-sociale già previste nello spirito del comma 48 dell'art. 31 della L finanziaria per il 2008, e che pertanto il metodo suggerito dal CIMEP risulta essere il migliore per la determinazione del valore venale;

Visti i tre casi studio eseguiti sullo stesso edificio, nonché la scheda tecnica di cui all'allegato n. 1 quale parte integrante della presente deliberazione, con i quali si è posta in evidenza la differenza di valore e quindi di risultato tra:

- l'applicazione delle normative col criterio caducato e stima riferita ai valori ICI; (all. 1 - caso 1)
- l'applicazione delle normative in vigore e stima riferita ai valori ICI; (all. 1 - caso 2)
- l'applicazione delle normative in vigore e stima riferita al valore puntuale calcolato analiticamente a costo di trasformazione; (all. 1 - caso 3)

Considerato altresì che oltre al CIMEP anche la Commissione Provinciale Espropri nella determinazione dei valori delle aree da espropriare utilizza il criterio di stima analitico in considerazione del fatto che tale metodo conduce a risultati più coerenti con le realtà riferite all'immobile da valutare;

Visto che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Territorio nella seduta del 20 giugno 2011;

Preso atto del parere di regolarità tecnica in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Considerato che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Consigliere De Simone:

- presenti n. 18 (assenti n.13: D'Onofrio, Boggia, Pedretti, Scorta, Turati, Anelli, Papaleo, Benedetti, Bonandin, Caldan, Sorrentino, Massetti, Grassi)
- votanti n. 18
- favorevoli n. 18

D E L I B E R A

Per quanto in premessa esposto:

1. di modificare la deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 21/07/2003 avente ad oggetto "Approvazione procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree residenziali convenzionate" nella parte relativa alla definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili così come determinata ai fini ICI applicando invece una stima analitica puntuale;
2. Di stabilire, pertanto, che il valore venale delle aree dovrà essere calcolato attraverso stime analitiche con l'utilizzo di criteri estimativi puntuali – anche con l'utilizzo del criterio di trasformazione - atti a fornire la valutazione più rispondente alla realtà oggetto di stima, utilizzando un criterio agevolativo per soddisfare esigenze di carattere solidaristico-sociale già previste nello spirito del comma 48 dell'art. 31 della L finanziaria per il 2008;
3. Di dare atto che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per le aree già cedute in diritto di superficie sarà calcolato secondo quanto previsto dalla delibera della Corte dei conti Sezioni Riunite n. 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011 e precisamente *"...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 24/12/2007 n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.*
4. Di specificare per chiarezza espositiva che pertanto il calcolo dovrà prendere a riferimento:
 - il **valore venale** dell'area **ridotto del 25%** (1° e 2° comma art. 37 DPR n. 327/8/6/2001)
 - ulteriore **abbattimento al 60%** (1° capoverso comma 48 L. 23/12/1998 N. 448)
 - **detrazione degli oneri di concessione** del diritto di superficie, **rivalutati** sul base **ISTAT** dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

- Verifica che il **costo** risultante **non** sia **superiore** a quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in **diritto di proprietà** al momento della trasformazione di cui al comma 47 art. 31 L. 448/98;
- 5. di specificare che i criteri e modalità sopracitati dovranno essere applicati per tutte le trasformazioni richieste e/o proposte dall'amministrazione comunale in quanto costituiscono migliore specificazione dei criteri già indicati negli atti comunali richiamati in premessa;
- 6. Di evidenziare che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 13 del regolamento di Contabilità vigente.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Consigliere De Simone:

- presenti n. 18 (assenti n.13: D'Onofrio, Boggia, Pedretti, Scorta, Turati, Anelli, Papaleo, Benedetti, Bonandin, Caldan, Sorrentino, Massetti, Grassi)
- votanti n. 18
- favorevoli n. 18

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Al termine della votazione rientrano il Presidente del Consiglio Comunale Papaleo ed i Consiglieri Sorrentino, Bonandin, Caldan, Anelli e Benedetti. Presenti n. 24, assenti n. 7 Consiglieri: D'Onofrio, Boggia, Pedretti, Scorta, Turati, Massetti, Grassi.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000:

Comune Paderno Dugnano	BATTEL MICHELE GIOVANNI
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA	PEROTTI CINZIA
Responsabile del procedimento: PEROTTI CINZIA - data proposta di deliberazione 14/06/2011	

Oggetto: MODIFICA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 68 DEL 21.07.2003 AVENTE AD OGGETTO: "APPROVAZIONE PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER LE AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE"

REGOLARITA' TECNICA (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 16/06/2011

IL DIRETTORE
BATTEL MICHELE GIOVANNI

Deliberazione C.C. n. 50 del 28/06/2011

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
PAPALEO ANNUNZIATO ORLANDO

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE.

Su attestazione del Messo certifico che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, con decorrenza dal 08/07/2011

Addì, 08/07/2011

Reg. pubbl. n. 796

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì, 28/06/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

Scheda di rilevazione tecnica:

OPERATORE: COOPERATIVA

LOTTO:

TOPONOMASTICA:

TITOLO DI PROVENIENZA: CONVENZIONE EX ART 35 LEGGE 865/71

NOTAIO:

REPERTORIO/FASCICOLO:

DATA:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

(vedi allegato A)

Superficie dell'area residenziale concessa in diritto di superficie: mq. 5.200
(mq. 4.847 catastali)

Volumetria concessa in diritto di superficie: mc. 15.100

CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA RESIDENZIALE :

per l'area residenziale : euro 24.170 (lire 46.800.000 = mq. 5.200 x £/mq. 9.000)

PAGAMENTO EFFETTUATO IL 16.05.1985

CORRISPETTIVO PER IL CONGUAGLIO DEFINITIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA RESIDENZIALE :

Euro 49.945 (lire 96.707.344 = mq. 4.847 x £/mq. 19.952)

PAGAMENTO EFFETTUATO TRA GIUGNO 1994 E NOVEMBRE 1995

n.b. - Le informazioni relative alla corresponsione degli importi economici, sono state raccolte presso l'ufficio finanziario del C.I.M.E.P.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON LE MODALITA' RIFERITE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.16 DEL 31/03/2003 "DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI"

APPLICAZIONE DEI CRITERI DI CUI ALL'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 359/92

Relazione e criteri di stima

Per la valutazione di cui al comma 48 della L.448/98, riferita a SETTEMBRE 2010 (ultimo dato ISTAT accertato), si rende opportuno fare riferimento alla delibera di C.C. n° 16 del 31/03/2010 "Definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" da cui si evincono i seguenti valori:

ZONA 1 = €/mc. 207 x indice territoriale

ZONA 2 = €/mc. 190 x indice territoriale

ZONA 3 = €/mc. 175 x indice territoriale

(i.t. = volume / superficie territoriale)

Tali valori, dovranno essere aggiornati secondo gli indici ISTAT al momento della definizione della valutazione per la trasformazione.

La valutazione così determinata, verrà ridotta del 25% ai sensi della legge 244/2007 e secondo le disposizioni contenute nella deliberazione di G.C. 103/20101 ed in applicazione del disposto dell'art. 31, comma 48, della legge 448/98, l'importo così determinato, deve essere ulteriormente ridotto del 40% ai fini della corretta quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Detto importo verrà successivamente:

- 1 - ridotto della somma versata dalla COOPERATIVA quale onere della concessione del diritto di superficie dell'area residenziale e del successivo conguaglio definitivo. Tali valori sono rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di gennaio 1983, il mese di giugno 1994 e settembre 2010;
- 2 - rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglia di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di settembre 2010 e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area.

In considerazione a quanto sopra specificato si avranno le seguenti risultanze:

COOPERATIVA		
zona territoriale dellb. 16/2010		2
valore venale aree - MARZO 2010	€/mc.	190
indice istat attualizzazione valore venale - settembre 2010		0,70%
valore venale attualizzato	€/mc.	191,33
indice territoriale	mc./mq.	1,707
valore venale area edificabile	€/mq.	326,60
Superficie Reale	mq.	4.847
valore venale attuale	€	1.583.032
reddito dominicale	€	563
valore ex art. 5 bis L.359/92	€	791.797
valore al netto della riduzione ex art. 31- comma 48 - L.448/98	€	475.078
corrispettivo area - MAGGIO 1985	€	24.170
indice istat attualizzazione corrispettivo		133,20%
corrispettivo attualizzato	€	56.364
conguaglio area - GIUGNO 1994	€	49.945
indice istat attualizzazione corrispettivo		45,10%
corrispettivo attualizzato	€	72.470
valore di trasformazione	€	346.244

così suddiviso

VALORE MEDIO PER n. 50 ALLOGGI:

$$€ 346.244,00 : 50 = € 6.900,00 \approx$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON LE MODALITA' RIFERITE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.16 DEL 31/03/2003 "DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI"

APPLICAZIONE DEI CRITERI DI CUI ALL'ART. 37 DEL DPR 327/2007 COME MODIFICATO DALLA LEGGE 244/2007

Relazione e criteri di stima

Per la valutazione di cui al comma 48 della L.448/98, riferita a SETTEMBRE 2010 (ultimo dato ISTAT accertato), si rende opportuno fare riferimento alla delibera di C.C. n° 16 del 31/03/2010 "Definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" da cui si evincono i seguenti valori:

ZONA 1 = €/mc. 207 x indice territoriale

ZONA 2 = €/mc. 190 x indice territoriale

ZONA 3 = €/mc. 175 x indice territoriale

(i.t. = volume / superficie territoriale)

Tali valori, dovranno essere aggiornati secondo gli indici ISTAT al momento della definizione della valutazione per la trasformazione.

La valutazione così determinata, verrà ridotta del 25% ai sensi della legge 244/2007 e secondo le disposizioni contenute nella deliberazione di G.C. 103/20101 ed in applicazione del disposto dell'art. 31, comma 48, della legge 448/98, l'importo così determinato, deve essere ulteriormente ridotto del 40% ai fini della corretta quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Detto importo verrà successivamente:

- 1 - ridotto della somma versata dalla COOPERATIVA quale onere della concessione del diritto di superficie dell'area residenziale e del successivo conguaglio definitivo. Tali valori sono rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di gennaio 1983, il mese di giugno 1994 e settembre 2010;
- 2 - rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglia di operai ed impiegati verificatesi tra il mese di settembre 2010 e quello di stipula dell'atto di cessione dell'area.

In considerazione a quanto sopra specificato si avranno le seguenti risultanze:

COOPERATIVA		
zona territoriale delib. 16/2010		2
valore venale aree - MARZO 2010	€/mc.	190
indice Istat attualizzazione valore venale - settembre 2010		0,70%
valore venale attualizzato	€/mc.	191,33
indice territoriale	mc./mq.	1,707
valore venale area edificabile	€/mq.	326,80
Superficie Reale	mq.	4.847
valore venale attuale	€	1.583.032
valore ex art. 37 D.P.R. n. 327/2001	€	1.187.274
valore al netto della riduzione ex art. 31- comma 48 - L. 448/98	€	712.364
corrispettivo area - MAGGIO 1985	€	24.170
indice Istat attualizzazione corrispettivo		133,20%
corrispettivo attualizzato	€	56.364
conguaglio area - GIUGNO 1994	€	49.945
indice Istat attualizzazione corrispettivo		45,10%
corrispettivo attualizzato	€	72.470
valore di trasformazione	€	583.530

così suddiviso

VALORE MEDIO PER n. 50 ALLOGGI:

$$€ 583.530,00 : 50 = € 11.670,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' CON LE MODALITA' RIFERITE ALLA VALUTAZIONE PER STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE DEL VALORE VENALE DEL BENE CON L'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI CUI ALL'ART. 37 DEL DPR 327/2007 COME MODIFICATO DALLA LEGGE 244/2007

Relazione e criteri di stima

La valutazione di cui al comma 48 della L.448/96, riferita a ~~pubbliche amministrazioni~~ (ultimo dato ISTAT accertato), è relativa alla stima a costo di trasformazione del valore venale alla quale verranno applicate.

Questa valutazione necessita, come detto, di una precedente stima relativa al valore venale di mercato dell'area medesima e per questa determinazione il criterio da utilizzarsi, è quello relativo alla *stima sul valore di trasformazione*, partendo dal prodotto finito ed applicando allo stesso delle percentuali di incidenze empiriche per conoscere il valore del bene, si evidenzia quindi un procedimento che trova riscontro solo nelle stime sintetiche, il cui risultato si avvicina al valore del bene medesimo attraverso la conoscenza delle problematiche territoriali e della situazione urbanistica-edilizia e commerciale.

Appare, pertanto, opportuno ricavare tale valore dal processo di trasformazione del suolo in prodotto edilizio, utilizzando dati noti ed obiettivi, relativi ai singoli fattori che intervengono nel fenomeno produttivo di trasformazione *suolo in prodotto edilizio*.

Questo criterio, utilizzato maggiormente dalle Pubbliche Amministrazioni, è riportato nel volume redatto da Vittorio Bensi "ESPROPRI PER LAVORI DI PUBBLICA UTILITA'" edito da Pirola del Gruppo editoriale Il Sole 24ore aggiornato con il Testo unico approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

In relazione a quanto sopra, si specificano di seguito alcuni dati essenziali inseriti nella formula di calcolo per la stima delle aree più avanti riportata nell'allegato B.

Con riferimento ai volumi realizzati, si ipotizza che la costruzione sia iniziata e costruita nei precedenti due anni.

Gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie sono determinati come da Delibera di Giunta Comunale n. 238 del 27.12.2007 €/mc. 14,00 per le primarie e €/mc. 27,00 per le secondarie relativamente alla residenza e €/mq. 18,00 per le primarie e €/mq. 25,00 per le secondarie relativamente alla parte commerciale.

Il contributo sul costo di costruzione in applicazione degli artt. 3 e 6 della legge 10/77 risulta, per la parte residenziale, pari a € 387,75 per ogni mq. di superficie utile, incrementato delle superfici accessorie ed è stato aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale n.223 del 28.12.2010.

Il contributo sul costo di costruzione risulta, per la parte commerciale, pari al 10% del costo di costruzione dell'edificio.

I costi di appalto ed i valori commerciali da assumere per la ricerca del valore venale dell'immobile sono riferiti a fabbricati realizzati a partire da gennaio 2009 e completati e venduti entro dicembre 2010.

I tassi di remunerazione sono calcolati in funzione degli interessi bancari offerti dalle banche e sono allineati ai tassi medi praticati dalle banche per i rendimenti con riferimento agli anni 09/10.

L'indice volumetrico, da assumere a base di calcolo, è necessariamente quello determinato dall'intervento inserito nel P.Z. approvato, relativamente alla sua volumetria, pari a 3,115 mc./mq. per il fondiario e 1,706 mc./mq. per il territoriale comprensivo dello standard pari a 26,50 mq./ab..

I costi di appalto ed i valori commerciali da assumere per la ricerca del valore venale dell'immobile sono riferiti a fabbricati realizzati a partire da gennaio 2009 e completati e venduti entro dicembre 2010 e sono desunti da Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito dalla DEI che per un edificio residenziale di tipo EDILIZIA CONVENZIONATA, attribuisce un valore di €/mc. 291.

Il valore al metro quadrato degli appartamenti è desunto alla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" sulla piazza di Milano a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA e dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Milano

Per l'applicazione del criterio della stima per valore di trasformazione, in relazione a costruzioni edilizie edificate sul territorio del Comune di Paderno Dugnano simili a quelle oggetto della presente stima, per dimensioni e caratteristiche, appare corretto utilizzare il valore minimo di 2.250** euro al metro quadrato per la residenza, di 15.000 euro a corpo per il box e di 1.700 euro al metro quadrato per il commerciale.

** Il valore minimo di 2.250 euro al metro quadrato viene ridotto del 15% in relazione all'assenza di caratteristiche prestazionali riguardanti il contenimento energetico dell'edificio realizzato per il quale oggi vengono applicati criteri di comparazione per la determinazione della stima dell'area.

In considerazione a quanto sopra specificato si avranno le seguenti risultanze:

STIMA PER TRASFORMAZIONE DELL'AREA INSERITA NEL LOTTO - VIA		
RIF.	DATI DELL'AREA E DELL'IPOTETICO EDIFICIO	
1	superficie di riferimento mq.	4.847,000
2	indice fondiario medio di piano mc./mq.	3,115
3	altezza dell'interpiano (m.2,70 + m. 0,30 sottalo) = m.	3,000
DATI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE - rilevati dalle delibere di Giunta Comunale n. 238 del 27.12.2007 e n. 223 del 28.12.2010		
4a	oneri di urbanizzazione primaria €/mc.	18,000
4b	oneri di urbanizzazione secondaria €/mc.	32,100
5a	oneri di urbanizzazione primaria commerciale €/mq.	21,400
5b	oneri di urbanizzazione secondaria commerciale €/mq.	29,700
6	contributo sul costo di costruzione (€/mq. 387,75): aliquota applicabile 6% €.	387,750

DATI RELATIVI A: ONERI FINANZIARI URBANISTICI, UTILI DELL'IMPRENDITORE, SPESE E TASSE NOTARILI, ONERI PER LA SICUREZZA D.LGS 494/98 E 528/99		
7	oneri finanziari sul contributo di costruzione frazionato nel tempo - 3,00% annuo	0,030
8	utili dell'imprenditore immobiliare spese tasse, etc., - 20,00%	0,200
9	spese e tasse notarili - 4,5%	0,045
10a	Oneri di progettazione urbanistica, edilizia e direzione lavori	0,060
10b	oneri per la sicurezza D.Lgs. 494/98 e n. 528/99 - 1,5%	0,015
10c	Oneri per sodejussioni d.lgs. 122/2005 - 1,5%	0,015
DATI RELATIVI AI COSTI DI REALIZZAZIONE - rilevati da: "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - n. 38 - 2° semestre 2010 e Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - anno 2010		
11	costo di costruzione dell'edificio a gennaio 2010 €/mc.	291,000
12a	costo di costruzione degli accessori e boxes (60% del RIF.11) €/mc.	174,600
12b	costo di costruzione degli spazi commerciali (60% del RIF.11) €/mc.	232,800
13	valore per mq. commerciale degli alloggi a dicembre 2010 €/mq.	1.912,000
14a	valore per ciascun boxes a dicembre 2010 €/cad.	16.000,000
14b	valore per ciascun posto auto coperto a dicembre 2010 €/cad	10.000,000
14c	valore per ciascun posto auto scoperto a dicembre 2010 €/cad	7.500,000
14d	valore per mq. degli spazi commerciale a dicembre 2010	1.700,000
STIMA DELL'IPOTETICO EDIFICIO		
15	volume edificabile (RIF. 1 x RIF.2) = mc.	15.100,000
16	volume degli accessori mc. (RIF.15) x 0,10 = mc.	1.510,000
17	superficie dei boxes mc. (RIF.15) : 10 = mq.	1.510,000
18	assegnando ad ogni box una superficie di mq. 25 comprensiva della quota di 1/3 corsello, avremo (RIF.17) : 25 mq. = n. boxes	43
19	volume dei boxes mq. (RIF.17) x m. 2,40 = mc.	3.824,000
20a	volume degli accessori più boxes e corsello mc. (RIF.16)+(RIF.19) = mc.	5.134,000
20b	volume degli spazi commerciali mc.	1.274,640
21	superficie lorda di pavimento mc. (RIF.15) : m. 3 = mq.	5.033,333
22	superficie netta vendibile mq. (RIF.21) x 0,90 = mq.	4.530,000
23	superficie balconi mq. (RIF.21) x 0,10 = mq.	503,333
24	superficie parti comuni mq. (RIF.21) x 0,04 = mq.	201,333
25a	superficie commerciale vendibile (RIF.22+RIF.24+50%RIF.23) = mq.	4.983,000
25b	superficie spazi commerciale vendibile = mq.	424,880
26	standard urbanistici dovuti mc. (RIF.15) : 100 mc/ab. x 26,5 mq/ab. = mq.	4.001,500

COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'IPOTETICO EDIFICIO		
27	costo di costruzione del volume residenziale mc. (RIF.15 x RIF. 11) = €.	4.394.099,902
28a	costo di costruzione boxes e accessori mc. (RIF.20a x RIF.12)=€.	896.396,380
28b	costo di costruzione spazi commerciale mc. (RIF.20b x RIF.12)=€.	296.736,192
29	totale costo di costruzione dell'edificio (RIF.27 + RIF.28) = €.	5.587.232,474
30	oneri di urbanizzazione 1ª e 2ª residenza mc. (RIF.16) x € (RIF.4a + RIF.4b) = €.	726.309,964
	oneri di urbanizzazione 1ª e 2ª commerciale mq. (RIF.25b) x €/mq. (RIF.5a + RIF.5b) = €.	21.711,368
31	superficie netta residenziale mq. (RIF.21) x 0,85 = mq.	4.278,333
32	superficie accessori: balconi, parti comuni e boxes (RIF. 23+RIF.24+RIF.17) mq.	2.214,667
33	superficie complessiva: mq. (RIF.31) + (RIF.32 x 0,80) = mq.	5.607,133
34a	contributo sul costo di costruzione residenziale mq. (RIF.33 x RIF.6 x 0,06) = €.	130.449,954
34b	contributo sul costo di costruzione commerciale mq. (RIF.28b. X 0,10) = €.	29.673,619
35	oneri di urbanizzazione 1ª e 2ª e contributo sul costo di costruzione (RIF.30 + RIF.34) = €.	908.144,826
36	1ª rata oneri: 1/3 al ritiro della concessione edilizia (RIF. 35:3) = €.	302.714,975
37	interessi finanziari urbanistici sulle successive due rate pari ad 1/3 ciascuna a 6 e a 18 mesi (RIF.36 x 0,015) + (RIF.36 x 0,045) = €.	18.162,899
38	oneri finanziari edili per 12 mesi € = (RIF.29) x 0,06 (per la cessione di denaro da parte delle banche) = €.	446.978,598
39	costo delle aree di urbanizzazione 2ª non cedute (RIF. 26) mq. x €/mq. <110> valore ipotizzato = €.	440.164,990
40	oneri per la sicurezza D.Lgs. 404/96 e n. 528/99 - (RIF. 29 X RIF. 10)	83.808,487
41	totale costi di realizzazione (RIF.29+RIF.35+RIF.37+RIF.38+RIF.39+RIF.40)=€	7.484.492,373
RICAVI DALLA VENDITA DELL'IPOTETICO EDIFICIO		
42	vendita degli alloggi mq. (RIF. 25) x €/mq. (RIF.13) = €.	9.527.495,787
43a	vendita dei boxes cad. (RIF.18) x €/cad. (RIF.14a) = €.	845.000,000
43b	vendita dei posti auto coperti (RIF.18) x €/cad. (RIF.14b) = €.	-
43c	vendita dei posti auto scoperti n. x €/cad. (RIF.14c) = €.	-
43d	vendita spazi commerciali (rif 25b) x €/cad. (RIF.14d) = €.	722.296,000
44	TOTALE RICAVI (RIF.42+RIF.43)= €.	10.894.791,787
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA		
45	utili dell'imprenditore immobiliare, tasse per ippeg, spese di accatastamento e promozionali, ecc. € (RIF. 44 x RIF. 8) = €.	2.178.958,357
46	valore dell'immobile RIF. 44 - (RIF.41 + RIF.45) = €.	1.231.341,057
47	spese e tasse notariali 4,5% di (RIF. 46 x RIF.9) = €.	55.410,348
48	valore dell'immobile al netto delle spese e tasse notariali (RIF. 46 - RIF.47) = €.	1.175.930,710
49	valore venale di un metro quadrato di area (RIF. 48 : RIF.1) = €/mq.	242,61

Valore attuale area = euro 1.175.930 (€.mq. 242,61 x 4.847 mq.)

**Valore ex art 37 DPR 327/2007
come modificato dalla L.244/07= 1.175.930 x 75% = euro 881 947**

Valore ex comma 48, art. 31 della L.448/98 = euro 881.947 x 60% = euro 529.168

Attualizzazione dei corrispettivi versati al mese di settembre 2010:

Rivalutazione della somma versata dal COOPERATIVA quale onere della
concessione del diritto di superficie delle aree residenziali relative all'intervento:
Indice di rivalutazione ISTAT da maggio 1985 a settembre 2010 = 133,20%

**corrispettivo dell'area attualizzato:
euro 24.170 + (24.170 x 133,20%) = 56.364 euro**

Rivalutazione della somma versata dal COOPERATIVA a titolo di conguaglio
definitivo della concessione del diritto di superficie delle aree residenziali relative
all'intervento:
Indice di rivalutazione ISTAT da giugno 1994 a settembre 2010 = 45,10%

**corrispettivo dell'area attualizzato:
euro 49.945 + (49.945 x 45,10%) = 72.470 euro**

**VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA RESIDENZIALE A SETTEMBRE 2010
529 168 - (56.364 + 72.470) = 400.334 euro**

così suddiviso

VALORE MEDIO PER n. 50 ALLOGGI:

€ 400.334,00 : 50 = € 8.007,00