

COMUNE DI PADERNO DUGNANO
Provincia di Milano

LEGGE 23.12.1998 n.448
art.31 commi da 45 a 50

AREE CONCESSE AI SENSI DELL'ART.35 L.865/71 -
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
IN DIRITTO DI PROPRIETA'



INTERVENTO COOPERATIVA ACLI SPERANZA
via Perosi 15
lotto PA 4-34

RELAZIONE
febbraio 2013

Premessa

La legge 28.12.1995 n. 549 successivamente modificata con la legge 23.12.1996 n. 662, ha introdotto la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Con deliberazione del Consiglio Comunale il Comune di PADERNO DUGNANO ha manifestato la volontà di trasformare in diritto di proprietà tutte le concessioni effettuate in diritto di superficie alla data di entrata in vigore della Legge 549/95.

La legge 23.12.1996 n. 662, nel modificare la citata legge 549/95, stabiliva che il prezzo delle aree da trasformare era determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale ai sensi dell'art. 5 bis del Decreto Legge 11.7.1992 n.333, convertito con la Legge 8.8.1992 n. 359, escludendo la riduzione dell'ultimo periodo.

La Legge 23.12.1998 n. 448 ha nuovamente modificato la materia in oggetto demandando ogni competenza al Comune che attraverso il proprio ufficio tecnico determina il corrispettivo di trasformazione e la modifica della convenzione, infatti stabilisce, all'art.31, che:

comma 45: I Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 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.865/71. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

Comma 46: Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)

- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

comma 47: 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.

comma 48: Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura del 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del decreto legge 11.7.1992 n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8.8.1992 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 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 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.

comma 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.

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)

comma 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)

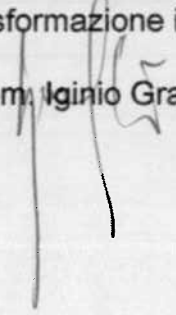
comma 50: Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78 bis e 79 dell'art. 3 della legge 549/95, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'art.3 della legge 662/96.

Oggi, a seguito della sentenza della corte costituzionale n.348 del 22 ottobre 2007 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità dell'art. 5 bis della legge 359/92 e dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001, entrambi riguardanti il criterio di determinazione dell'indennità di esproprio, ed a seguito dell'emanazione della legge 244/2007 con la quale è stata introdotta la nuova modalità per la determinazione dell'indennità di esproprio, viene meno il criterio enunciato al sopracitato comma 48.

L'applicazione della nuova disciplina così come formulata con l'intervenuta legge 244/2007, conseguente alla sentenza della corte europea in ordine alla determinazione delle indennità di esproprio, è stata definitivamente chiarita dalla sentenza n.22 del 14 aprile 2011 della Corte dei Conti a sezione riunite.

Pertanto il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, attraverso l'incarico conferitomi con Determinazione n. 688 del 29.09.2011, ha approvato il presente documento e ritiene di proporre i seguenti valori di stima effettuati con le modalità di cui alla Deliberazione di C.C. n.50/2011, applicando a detti importi la riduzione del 40% già stabilito dal comma 48 del citato art. 31 della legge 448/98 e confermato con la sentenza della Corte dei Conti n.22/2011, ai fini della determinazione del prezzo di trasformazione in trattazione.

Geom. Iginio Granata



Scheda di rilevazione tecnica e determinazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

OPERATORE: Cooperativa ACLI SPERANZA
LOTTO: PA/4
TOPONOMASTICA: Via Perosi 15
TITOLO DI PROVENIENZA: CONVENZIONE EX ART 35 LEGGE 865/71
NOTAIO: Dott. Giovanni Notari
REPERTORIO/FASCICOLO: N.103249/8206
DATA: 09.04.1985

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: FOGLIO 58
MAPPALI 199 - 292 e 293

(vedi allegato A)

Superficie dell'area residenziale concessa in diritto di superficie: mq. 2.185
(mq. 2.200 catastali)

AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE: MQ. 1965 (superficie al netto delle aree fondiari destinate a parcheggi ad uso pubblico - mappali nn. 292 e 293)

Volumetria concessa in diritto di superficie: mc. 9.000

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

AL MOMENTO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:
per l'area residenziale : euro 13.541 (lire 26.220.000 = mq. 2.185 x £/mq.12.000)
PAGAMENTO EFFETTUATO IL 11.04.1985

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

Euro 7.202 (lire 13.945.800 = mq. 2.200 x £/mq. 6.339)
PAGAMENTO EFFETTUATO IL 13.12.1993

n.b. - Le informazioni relative alla corresponsione degli importi economici, sono state raccolte presso l'ufficio tecnico comunale attraverso il materiale inviato dal C.I.M.E.P.

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.448/98, riferita a febbraio 2013 (ultimo dato ISTAT accertato), è relativa alla stima a costo di trasformazione del valore venale, così come introdotto dalla recente deliberazione del Consiglio Comunale di Paderno Dugnano n. 50 del 28.06.2011, alla quale verranno applicate le riduzioni previste dall'art. 37 del dpr 327/2007 come modificato dalla legge 244/2007.

Per la determinazione di questa valutazione, è necessario procedere con una stima relativa al valore venale di mercato dell'area medesima e per questa determinazione il criterio da utilizzarsi, secondo le recenti disposizioni consiliari, 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*.

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.

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. 36 del 16.02.2012 €/mq. 18,20 per le primarie e €/mq. 35,30 per le secondarie relativamente alla residenza.

Il contributo sul costo di costruzione in applicazione degli artt. 3 e 6 della legge 10/77 risulta, per la parte residenziale, pari a € 388,83 per ogni mq. di superficie utile, incrementato delle superfici accessorie.

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 2010 e completati e venduti entro dicembre 2011.

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 10/11.

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 2,218 mc./mq. per il fondiario e 1,170 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 2010 e completati e venduti entro dicembre 2011 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 e di 15.000 euro a corpo per il box .

**** 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:

Valore attuale area = euro 567.514 (€/mq. 288,81 x 1.965 mq.)- allegato B

Valore ex art 37 DPR 327/2007

come modificato dalla L.244/07= $567.514 \times 75\% =$ euro 425.635

Valore ex comma 48, art. 31 della L.448/98 = euro 425.635 x 60% = euro 255.381

Attualizzazione dei corrispettivi versati al mese di febbraio 2013:

Rivalutazione della somma versata dal Cooperativa ACLI SPERANZA quale onere della concessione del diritto di superficie delle aree residenziali relative all'intervento:

Indice di rivalutazione ISTAT da aprile 1985 a febbraio 2013 = 150,00%

corrispettivo dell'area attualizzato:

euro 13.541 + (13.541 x 150,00%) = **33.852 euro**

Rivalutazione della somma versata dal Cooperativa ACLI SPERANZA a titolo di conguaglio definitivo della concessione del diritto di superficie delle aree residenziali relative all'intervento:

Indice di rivalutazione ISTAT da dicembre 1993 a febbraio 2013 = 57,70%

corrispettivo dell'area attualizzato:

euro 7.202 + (7.202 x 57,70%) = **11.357 euro**

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA RESIDENZIALE A FEBBRAIO 2013

$255\ 381 - (33.852 + 11.357) = 210.172$ euro

Geom. Iginio Granata