

TRASFORMAZIONE DEL “DIRITTO DI SUPERFICIE” IN “DIRITTO DI PROPRIETA’ ”.

RELAZIONE E SINTESI TECNICA DEL PROCEDIMENTO

Di cosa si tratta:

L'articolo 31 della legge 23.12.1998, n. 448 (*testo collegato alla legge finanziaria per l'anno 1999*) e ss.mm.ii., consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in “*diritto di superficie*”, all'interno dei piani p.e.e.p. approvati a norma della legge n. 167/1962 e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione di aree in proprietà per gli interventi di edilizia residenziale pubblica già convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71.

L'Amministrazione comunale può avviare il processo della trasformazione concedendo ai titolari di alloggi realizzati in edilizia economica popolare, la possibilità di “*trasformare*” il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, consentendo di divenire, in tal modo, titolari unici dell'immobile e della quota di terreno pertinenziale, con tutti i vantaggi che ne conseguono sia dal punto di vista del valore economico e commerciale e sia da quello della libera disponibilità del bene.

Cos'è il diritto di superficie:

E' il diritto del proprietario di un terreno “*di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà*” (art. 952 del Codice civile). In particolare per gli alloggi costruiti in aree p.e.e.p., il suolo su cui è costruito l'immobile è di proprietà del Comune, mentre il fabbricato (alloggio od unità produttiva) è di proprietà dell'assegnatario.

Chi sono gli interessati:

Tutti i Cittadini titolari di alloggi realizzati in edilizia economico popolare (ex aree p.e.e.p. L. 167/1962) sono i diretti interessati all'iniziativa.

L'art. 31, comma 45, della L. 448/98 prevede, in cambio di un corrispettivo da versare al Comune per ogni singolo alloggio edificato, la possibilità di trasformazione il “*diritto di superficie*” in “*diritto di proprietà*” della quota di terreno pertinenziale, indipendentemente dalla scelta di altri condomini o dell'intero condominio.

I soggetti interessati dalla trasformazione del “*diritto di superficie*” in “*diritto di proprietà*” sono gli assegnatari degli alloggi realizzati dalla ex cooperativa “*Il Quadrifoglio S.c.r.l.*” in Rassina, via P. Nenni nn. 1, 3, 5, 7, 9, 11.

la situazione attuale

- Concessione del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per altri 99 dietro pagamento di una somma al Comune, riferita al prezzo di esproprio al momento del rinnovo, aumentata delle spese previste per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- diritto di prelazione a favore del Comune, in caso di vendita;
- obbligo di vendere o affittare l'alloggio solo a soggetti in possesso di determinati requisiti, stabiliti per legge;
- vincoli sia nella determinazione del prezzo in caso di vendita, sia nella determinazione del canone di affitto, in caso di locazione dell'immobile.

Quali sono i vantaggi:

- In proporzione ai millesimi, si diviene pieni proprietari dell'area su cui è edificato l'immobile e di eventuali altre aree di pertinenza del fabbricato;
- non ci saranno più somme da pagare al Comune allo scadere dei previsti 99 anni, evitando il passaggio gratuito dell'immobile, a favore del Comune, alla suddetta scadenza;
- l'alloggio può essere venduto o affittato a chiunque, senza bisogno di verificare se l'acquirente o il conduttore abbiano specifici requisiti;
- in caso di vendita, non c'è più la prelazione a favore del Comune;
- l'art. 31, comma 46, della citata L. n. 448/98, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135/2012, prevede che la convenzione in essere, sia sostituita con altra (*atto di rogito*), contenente le disposizioni dell'ex art. 8 della legge 10/77 (*ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 123 della L.R.T. n. 01/2005*), della durata pari a 20 anni, diminuita del tempo già trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione. Nel caso specifico degli alloggi ex "*Cooperativa Il Quadrifoglio S.c.r.l.*", trattandosi di convenzione stipulata in data 14.06.1982, risultano già trascorsi i previsti 20 (venti) anni e pertanto non necessita stipulare la convenzione sostitutiva, ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;
- non sussistendo più alcun tipo di vincolo e/o limitazione, la vendita potrà essere effettuata secondo il libero mercato;
- il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà proprio perché il terreno su cui è costruito rimane del Comune. Di conseguenza il valore di mercato dell'appartamento diminuisce ogni anno a mano a mano che ci si avvicina alla scadenza del diritto di superficie. Accettando l'offerta del Comune l'investimento nella casa resterà per sempre stabile.

Determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione:

La trasformazione potrà avvenire a seguito di proposta da parte del Comune ed accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, per la rispettiva quota millesimale di proprietà riferita alla proprietà generale del fabbricato come desumibile dal contratto di assegnazione dell'alloggio o dalle tabelle millesimali condominiali.

La proposta del Comune alla trasformazione è da intendersi facoltativa per il privato interessato il quale è libero di accettarla o respingerla.

Il valore di trasformazione sarà calcolato dal Comune con criterio univoco per tutti soggetti interessati dall'iniziativa, seguendo il disposto dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98 e ss.mm.ii..

A seguito delle modifiche apportate di recente dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013, si parte dal valore venale del bene; si prende in considerazione il 60% di detto del valore (*la norma prevede la possibilità, per il Comune, di abbattere tale valore fino al 50%*) e si detrae l'importo versato per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quelli di stipula dell'atto di cessione delle aree. Il valore così ottenuto viene suddiviso per i millesimi di proprietà, o in parti uguali se gli alloggi del fabbricato risultano tutti uguali.

Comunque il costo dell'area così determinato non potrà essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui trattasi (vedi art. 31, comma 48 della legge n. 448/98).

Oltre al costo di trasformazione, come sopra determinato occorre considerare a carico degli interessati, le spese notarili inerente la trasformazione del "*diritto di superficie*" in "*diritto di proprietà*".

Le suddette spese potranno essere ripartite tra tutti gli interessati nel caso in cui si stipuli un unico atto per più proprietari di uno stesso fabbricato.

Ecco perché è utile che i proprietari interessati, di uno stesso stabile, si accordino per rivolgersi al medesimo Notaio.

Procedimento per la trasformazione del diritto di proprietà:

Il Comune, con atto del proprio Consiglio Comunale, dovrà esprimere la volontà di trasformare il “*diritto di superficie*” in “*diritto di proprietà*” nell’area ex p.e.e.p., senza necessità di far sottoscrivere nuove convenzione ex art. 8 della legge 10/77 (*ora art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 123 della L.R.T. n. 01/2005*), essendo già trascorsi 20 (venti) anni dalla data di stipula delle originarie convenzioni, ex art. 35 della legge n. 865/71, e ciò per entrambe le casistiche esistenti: *diritto di superficie e diritto di proprietà*.

Con successivo atto amministrativo dovrà essere approvato il regolamento e/o disciplinare concernente i seguenti punti:

- approvazione del criterio di quantificazione del corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie;
- approvazione delle modalità per l’attuazione della suddetta trasformazione (*proposta del Comune; accettazione del soggetto interessato; modalità di pagamento del corrispettivo con eventuali forme di agevolazione; formalizzazione della cessione in proprietà ecc...*).

Solo dopo l’approvazione dei necessari atti amministrativi il Comune potrà presentare una formale proposta ai soggetti direttamente interessati, con indicazione dell’eventuale termine massimo per l’accettazione della stessa.

PROBLEMATICA INERENTE IL CONGUAGLIO DEI MAGGIORI ONERI SOSTENUTI DAL COMUNE PER L’ACQUISIZIONE DELL’AREA, DA RISOLVERE CONTESTUALMENTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Per prassi consolidata le Amm.ni Com.li procedono alla trasformazione del “*diritto di superficie*” in “*diritto di proprietà*”, solamente se non sussistono i presupposti per richiedere somme a titolo di conguaglio per il recupero dei maggiori oneri di espropriazione; in caso contrario il soggetto interessato è obbligato, preventivamente, ad estinguere la sua obbligazione con il Comune e solo dopo si può procedere alla citata trasformazione.

Che cosa è il conguaglio?

Il conguaglio si riferisce alla differenza tra l’indennità di esproprio versata dal Comune all’epoca del decreto di espropriazione o di acquisizione definitiva dei terreni e l’indennità fissata dalle sentenze definitive di esproprio emesse dalle autorità competenti. I maggiori oneri di esproprio sono dovuti dagli attuali titolari degli alloggi edificati in area p.e.e.p., sia che si tratti di alloggi in diritto di superficie sia di alloggi in diritto di proprietà piena.

Per l’area ex p.e.e.p. in oggetto, risulta pendente la Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 758/2008 per il riconoscimento di maggiori oneri di esproprio e nello specifico per:

- a) il conguaglio dell’indennità di esproprio, rispetto al contratto stipulato in data 07.10.1981;
- b) il pagamento del risarcimento del danno per la parte di terreno oggetto di “occupazione illegittima”.

Tale Sentenza è stata, successivamente, impugnata dal Comune di Castel Focognano (Ar) con ricorso presentato in data 28.04.2010, presso la Corte di Appello di Firenze e che, conseguentemente all’Ordinanza del 25.08.2010 della stessa Corte di Appello di Firenze, parte di detta Sentenza del Tribunale di Arezzo risulta sospesa in attesa dell’esito del ricorso.

In virtù della suddetta problematica è emerso che, contestualmente alla procedura di trasformazione del “*diritto di superficie*” in “*diritto di proprietà*”, necessita attivare anche il procedimento di “*conguaglio*” per il recupero dei maggiori oneri dovuti per l’esproprio dell’area ex p.e.e.p., nei confronti degli alloggi di cui alla ex “Cooperativa Il Quadrifoglio S.c.r.l.”.

DI SEGUITO SI ALLEGA L’ELENCO DEI PROPRIETARI/ASSEGNETARI DEGLI ALLOGGI DELL’EX “COOPERATIVA IL QUADRIFOGLIO S.c.r.l.” E LE RELATIVE QUOTE MILLESIMALI DI ASSEGNAZIONE RELATIVE ALLE PARTI CONDOMINIALI (QUOTE MILLESIMALI DI PROPRIETA’ DI CUI AL RELATIVO REGOLAMENTO CONDOMINIALE):

Cooperativa Edilizia "IL QUADRIFOGLIO" □					
	SOCI-ASSEGNETARI □ (n. 12 alloggi) □	PARTI E DI TERRENO IN- ASSEGNAZIONE (foglio n. 35) □	piano □	Sup. residenziale- complessiva □	QUOTE MILLESIMALI IN- ASSEGNAZIONE □
1 □	Guidelli Sara ----- (proprietà 1/1) □ (nata ad Arezzo il 24.09.1981) □	172 sub-13 □ 172 sub-5 □	primo □	mq. --84,722 □	86,410 □
2 □	Sereni Anna ----- (proprietà 4/6) □ (nata a Castel Focognano il 10.08.1941) □ Fratini Elisabetta ----- (proprietà 1/6) □ (nata a Subbiano il 14.01.1964) □ Fratini Marzio ----- (proprietà 1/6) □ (nata a Castel Focognano il 04.11.1962) □	172 sub-14 □ 172 sub-7 □ □	primo □	mq. --74,204 □	75,682 □
3 □	Stocchi Maria ----- (proprietà 6/9) □ (nata a Castel Focognano il 10.08.1937) □ Ristori Danilo ----- (proprietà 1/9) □ (nato a Subbiano il 17.09.1963) □ Ristori Luciano ----- (proprietà 1/9) □ (nato a Subbiano il 08.03.1962) □ Ristori Stefania ----- (proprietà 1/9) □ (nata a Subbiano il 17.05.1967) □	172 sub-15 □ 172 sub-9 □	primo □	mq. --73,679 □	75,147 □
4 □	Martini Maria Maddalena (proprietà 1/1) □ (nata a Castel Focognano il 19.03.1942) □	172 sub-16 □ 172 sub-11 □	primo □	mq. --75,058 □	76,553 □
5 □	Innocenti Paolo ----- (proprietà 1/1) □ (nata a Castel Focognano il 28.04.1935) □	172 sub-17 □ 172 sub-6 □	secondo □	mq. --86,010 □	87,723 □
6 □	Rosini Tommaso ----- (proprietà 1/2) □ (nato a Castel Focognano il 20.01.1932) □ Lanini Paola ----- (proprietà 1/2) □ (nata a Castel Focognano il 06.03.1937) □	172 sub-18 □ 172 sub-8 □	secondo □	mq. --75,587 □	77,093 □
7 □	Vannini Enrico ----- (proprietà 1/2) □ (nato a Castel Focognano il 15.07.1958) □ Cancellieri Rosanna ----- (proprietà 1/2) □ (nata a Civitavecchia il 09.03.1936) □	172 sub-19 □ 172 sub-10 □	secondo □	mq. --73,997 □	75,471 □
8 □	Cestelli Sergio ----- (proprietà 1/2) □ (nato a Todi il 23.11.1950) □ Calori Mariella ----- (proprietà 1/2) □ (nata a Castel Focognano il 12.12.1949) □	172 sub-20 □ 172 sub-12 □ □	secondo □	mq. --76,087 □	77,603 □
9 □	Oretti Giuseppe ----- (proprietà 1/1) □ (nato a Castel Focognano il 05.08.1943) □	172 sub-26 □ 172 sub-22 □ □	primo □ /secondo □	mq. --91,661 □	93,487 □
10 □	Fani Mirella ----- (proprietà 3/9) □ (nata a Chitignano il 11.04.1936) □ Innocenti Emanuela ----- (proprietà 2/9) □ (nata a Castel Focognano il 22.06.1961) □ Innocenti Emanuele ----- (proprietà 2/9) □ (nato a Castel Focognano il 23.03.1968) □ Innocenti Michele ----- (proprietà 2/9) □ (nato a Castel Focognano il 24.10.1970) □	172 sub-27 □ 172 sub-23 □	primo □ /secondo □	mq. --88,511 □	90,274 □
11 □	Baracchi Mario ----- (proprietà 1/1) □ (nato a Castel Focognano il 24.09.1946) □	172 sub-28 □ 172 sub-24 □	primo □ /secondo □	mq. --89,914 □	91,705 □
12 □	Dini Ermanno ----- (proprietà 1/1) □ (nato a Castel Focognano il 07.12.1947) □	172 sub-29 □ 172 sub-25 □	primo □ /secondo □	mq. --91,038 □	92,852 □
TOTALE GENERALE				mq. --980,468 □	1.000/1.000 □

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DA PAGARE PER LA TRASFORMAZIONE DEL "DIRITTO DI SUPERFICIE", IN "DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'".

a) per prima cosa occorre procedere alla determinazione del valore venale dell'area interessata dall'intervento, così come previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98 e modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013 :

- metodo della determinazione del valore di mercato con procedimento sintetico diretto,
in considerazione della disponibilità, per il medesimo terreno, di alcune precedenti valutazioni, effettuate nell'ambito della causa civile promossa, presso il Tribunale di Arezzo, da uno dei proprietari originari dell'area ex p.e.e.p. (Sentenza n. 1472/2008, impugnata c/o la Corte di Appello di Firenze) e per l'avvenuta cessione di una porzione di area all'interno dell'ex p.e.e.p. di cui trattasi, da parte del Comune, nell'anno 2006, come di seguito meglio specificato:

Fonte	Valore €/Mq.
- sentenza n. 1472/08 emessa dal Tribunale di Arezzo in data 04.09.2008 - causa n. 298/2001;	€ 52,00
- deliberazione G.M. n. 148/2004 di aggiudicazione di un'area ex p.e.e.p., posta in vendita dal Comune; atto Notaio Cirianni di Arezzo del 04.05.2006 rep. n. 140815;	€ 56,51

preso atto che, nonostante il tempo trascorso, negli ultimi anni il mercato immobiliare, a seguito della crisi economica, è risultato stazionario con minimi cambiamenti e pertanto possiamo confermare ad oggi, un valore di mercato dell'area di cui trattasi, pari ad approssimate € 57,00 (euro cinquantasette/00);

b) ai sensi di quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/98 e ss.mm.ii, si prende in considerazione il 50% del valore sopra determinato (*riduzione del 50%*) così come consentito in virtù della facoltà introdotta dall'art. 1, comma 392, della recente legge n. 147/2013:

$$€ 57,00 \quad \times \quad 0,50 \quad = \quad € 28,50 \quad \text{a mq.}$$

pertanto, nel caso specifico (coop. edilizia *Il Quadrifoglio*) abbiamo un valore complessivo dell'area pari a:

$$\text{mq. } 3.085 \quad \times \quad € 28,50 \quad = \quad € 87.922,50$$

c) al suddetto valore dobbiamo sottrarre l'importo già versato per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione ISTAT (*indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati*), verificatasi tra il mese in cui è stato effettuato il suddetto versamento e l'attualità:

importo versato in lire	importo versato in euro	data versamento	rivalutazione ISTAT	importo rivalutato
L 2.036.100	€ 1.051,56	14.06.1982	+ 248,4 % (x 3,484)	€ 3.663,64

ed otteniamo il corrispettivo del valore per la trasformazione complessiva di tutta l'area in oggetto:

$$€ 87.922,50 \quad - \quad € 3.663,64 \quad = \quad € 84.258,86$$

Il valore così ottenuto dovrà essere suddiviso tra tutti gli assegnatari degli alloggi in base ai rispettive quote millesimali di proprietà, come illustrato nell'allegato prospetto:

Cooperativa Edilizia Il Quadrifoglio S.c.r.l.			
	<i>Soci assegnatari</i>	<i>quota millesimale in assegnazione</i>	<i>corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie</i>
1	Guidelli Sara (<i>proprietà 1/1</i>)	86,410	€ 7.280,81
2	Sereni Anna (<i>proprietà 4/6</i>) Fratini Elisabetta (<i>proprietà 1/6</i>) Fratini Marzio (<i>proprietà 1/6</i>)	75,682	€ 6.376,88
3	Stocchi Maria (<i>proprietà 6/9</i>) Ristori Danilio (<i>proprietà 1/9</i>) Ristori Luciano (<i>proprietà 1/9</i>) Ristori Stefania (<i>proprietà 1/9</i>)	75,147	€ 6.331,80
4	Martini Maria Maddalena (<i>proprietà 1/1</i>)	76,553	€ 6.450,27
5	Innocenti Paolo (<i>proprietà 1/1</i>)	87,723	€ 7.391,44
6	Rosini Tommaso (<i>proprietà 1/2</i>) Lanini Paola (<i>proprietà 1/2</i>)	77,093	€ 6.495,77
7	Vannini Enrico (<i>proprietà 1/2</i>) Cancellieri Rosanna (<i>proprietà 1/2</i>)	75,471	€ 6.359,10

8	Cestelli Sergio Calori Mariella	(proprietà 1/2) (proprietà 1/2)	77,603	€ 6.538,74
9	Oretti Giuseppe	(proprietà 1/1)	93,487	€ 7.877,11
10	Fani Mirella Innocenti Emanuela Innocenti Emanuele Innocenti Michele	(proprietà 3/9) (proprietà 2/9) (proprietà 2/9) (proprietà 2/9)	90,274	€ 7.606,38
11	Baracchi Mario	(proprietà 1/1)	91,705	€ 7.726,96
12	Dini Ermanno	(proprietà 1/1)	92,852	€ 7.823,60
		totale	<u>1.000.000</u>	totale <u>€ 84.258,86</u>

***N.B.** La convenienza economica del prezzo richiesto dal comune potrà essere facilmente verificata. Basta tenere in considerazione che il costo dell'area rispetto al valore di un appartamento incide nella misura variabile tra il 18% (aree periferiche) e il 22% (aree del centro). Nel nostro caso possiamo considerare un valore medio del 20 % e pertanto qualora, ad esempio, un'unità abitativa dell'ex cooperativa "Il Quadrifoglio" risulti di valore commerciale pari a 100.000,00 euro, il costo dell'area su cui è costruito incide per circa 20.000,00 euro. Basta quindi verificare il valore di mercato del proprio appartamento, una volta acquistata la piena proprietà e calcolare su questo valore tra il 18%-22%. Questa somma rappresenta il valore sul libero mercato della quota proporzionale di comproprietà del terreno su cui si trova l'immobile.*

Ora basta confrontare questo valore con quello che richiederà il Comune (vedi prospetto precedente) e si scoprirà il vantaggio nell'accettare la proposta di trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà", con contestuale eliminazione dei vincoli contenuti nella convenzione ex art. 35 legge n. 865/71.

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA INTEGRATIVA PER IL CONTESTUALE RECUPERO DEI MAGGIORI ONERI DOVUTI PER L'ESPROPRIO DI ALCUNI TERRENI DELL'AREA EX P.E.E.P..

Richiamata la Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 758 del 25.07.2008, dalla quale si evince che il C.T.U., nominato dal tribunale stesso, ha determinato il valore venale del terreno edificabile, facente parte dell'area ex P.E.E.P. di Rassina, con riferimento alla data del novembre 2003, in € 52,00 (euro cinquantadue/00) a mq.;

considerato che la sentenza, partendo da tale valore unitario, condanna il Comune di Castel Focognano (Ar) al pagamento del conguaglio dell'indennità di esproprio, rispetto al contratto stipulato in data 07.10.1981, per la parte di terreno edificabile pari a mq. 3.672 e al pagamento del risarcimento del danno per la parte di terreno oggetto di "occupazione illegittima", per la parte di terreno edificabile pari a mq. 4.718, applicando, nel primo caso, gli interessi legali e nel secondo caso la rivalutazione, anno per anno ed i relativi interessi legali;

ritenuto che sia possibile recuperare i maggiori oneri sostenuti dal Comune con riferimento alla valutazione attuale riconosciuta in sede di sentenza (capitale) e non ai vari interessi applicati a detta valutazione;

in attesa dell'esito del ricorso presentato dal Comune di Castel Focognano (Ar) in sede di Corte di Appello di Firenze, per l'opposizione alla suddetta Sentenza del Tribunale di Arezzo n. 758/2008, si ritiene opportuno e prudente, fare riferimento, in questa fase, al valore venale attribuito dal C.T.U. nella richiamata sentenza n. 758/2008, attualizzandola ad oggi, previa applicazione del coefficiente di rivalutazione monetaria pari a 1,21 (rivalutazione monetaria dal 20.11.2003 al 31.01.2014):

€ 52,00 x 1,21 = € 62,92 approssimato per eccesso a € 63,00 (euro sessantatre/00) a mq;

pertanto il capitale da considerarsi sia per il "conguaglio" dell'indennità di esproprio, sia il danno arrecato per l'occupazione illegittima, ammonta, prevedibilmente, ad oggi a:

mq. 3672 + mq. 4718 = mq. 8.390

mq. 8.390 x € 63,00 = € 528.570,00.

Per l'eventuale recupero dei suddetti maggiori oneri si ritiene necessario ripartire gli stessi su tutto il comparto ex P.E.E.P. (n. 6 lotti edificabili – tot. mq. 15.552) così come risulta nella variante n. 2 al piano P.E.E.P., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 209 del 30.10.1990, e pertanto per la superficie edificabile complessiva pari a mq. 15.552.

Ripartendo tale maggiore costo (capitale) sulla suddetta superficie edificabile del piano ex. P.E.E.P., si ottiene un maggior costo unitario pari a:

$$€ 528.570,00 / \text{mq. } 15.552 = € 33,99 \text{ approssimato a } € \underline{34,00} \text{ a mq.}$$

Considerato che il corrispettivo unitario a mq., determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della L. n. 448/98 e ss.mm.ii., per la trasformazione del “diritto di superficie” e per il “riscatto dei vincoli”, dallo scrivente Ufficio Comunale, in pari data, ammonta a € 28,50 a mq.,

si rende necessaria la previsione di una tabella complementare, per ogni assegnatario e/o proprietario di un alloggio in area ex P.E.E.P., per il recupero, in quota millesimale di assegnazione, del seguente importo unitario da riferirsi alla superficie complessiva del proprio lotto edificabile:

$$€ 34,00 - € 28,50 = € \underline{5,50} \text{ a mq.}$$

che in percentuale equivale a circa il **20 %** di incremento rispetto a quanto già calcolato per ciascun proprietario nell'ambito della possibile trasformazione del “diritto di superficie in diritto di proprietà” o nell'ambito “riscatto dei vincoli” per le aree già concesse in diritto di proprietà.

Pertanto, nel caso specifico, con riferimento alla superficie del proprio lotto edificabile, assegnato alla cooperativa edilizia *Il Quadrifoglio S.c.r.l.*, abbiamo un importo integrativo da recuperare pari a:

$$\text{coop. edilizia } \textit{Il Quadrifoglio S.c.r.l.} \quad \text{mq. } 3.085 \quad \times \quad € 5,50 \quad = \quad € 16.967,50$$

I valori così ottenuti dovranno essere suddivisi tra tutti gli assegnatari degli alloggi in base ai rispettive quote millesimali di proprietà e sommato a quello precedentemente calcolato per la trasformazione del “diritto di superficie” in “diritto di proprietà”, come illustrato nel seguente prospetto:

Cooperativa Edilizia Il Quadrifoglio S.c.r.l.				
	Soci assegnatari	quota millesimale in assegnazione	corrispettivo da pagare per la trasformazione del “diritto di superficie”.	corrispettivo integrativo per recupero maggiori oneri esproprio.
1	Guidelli Sara (proprietà 1/1)	86,410	€ 7.280,81	€ 1.466,16
2	Sereni Anna (proprietà 4/6) Fratini Elisabetta (proprietà 1/6) Fratini Marzio (proprietà 1/6)	75,682	€ 6.376,88	€ 1.284,13
3	Stocchi Maria (proprietà 6/9) Ristori Danilio (proprietà 1/9) Ristori Luciano (proprietà 1/9) Ristori Stefania (proprietà 1/9)	75,147	€ 6.331,80	€ 1.275,06
4	Martini Maria Maddalena (proprietà 1/1)	76,553	€ 6.450,27	€ 1.298,91
5	Innocenti Paolo (proprietà 1/1)	87,723	€ 7.391,44	€ 1.488,44
6	Rosini Tommaso (proprietà 1/2) Lanini Paola (proprietà 1/2)	77,093	€ 6.495,77	€ 1.308,08
7	Vannini Enrico (proprietà 1/2) Cancellieri Rosanna (proprietà 1/2)	75,471	€ 6.359,10	€ 1.280,55
8	Cestelli Sergio (proprietà 1/2) Calori Mariella (proprietà 1/2)	77,603	€ 6.538,74	€ 1.316,73

9	Oretti Giuseppe (proprietà 1/1)	93,487	€ 7.877,11	€ 1.586,24
10	Fani Mirella (proprietà 3/9) Innocenti Emanuela (proprietà 2/9) Innocenti Emanuele (proprietà 2/9) Innocenti Michele (proprietà 2/9)	90,274	€ 7.606,38	€ 1.531,72
11	Baracchi Mario (proprietà 1/1)	91,705	€ 7.726,96	€ 1.556,01
12	Dini Ermanno (proprietà 1/1)	92,852	€ 7.823,60	€ 1.575,47
	totale	<u>1.000,000</u>	€ 84.258,86	€ 16.967,50

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO FINALE PER CIASCUN PROPRIETARIO, ASSEGNATARIO DI ALLOGGIO:

Cooperativa Edilizia Il Quadrifoglio S.c.r.l.				
	Soci assegnatari	corrispettivo da pagare per la trasformazione del "diritto di superficie".	corrispettivo integrativo per recupero maggiori oneri esproprio.	importo corrispettivo totale.
1	Guidelli Sara (proprietà 1/1)	€ 7.280,81	€ 1.466,16	€ 8.746,97
2	Sereni Anna (proprietà 4/6) Fratini Elisabetta (proprietà 1/6) Fratini Marzio (proprietà 1/6)	€ 6.376,88	€ 1.284,13	€ 7.661,01
3	Stocchi Maria (proprietà 6/9) Ristori Danilo (proprietà 1/9) Ristori Luciano (proprietà 1/9) Ristori Stefania (proprietà 1/9)	€ 6.331,80	€ 1.275,06	€ 7.606,86
4	Martini Maria Maddalena (proprietà 1/1)	€ 6.450,27	€ 1.298,91	€ 7.749,18
5	Innocenti Paolo (proprietà 1/1)	€ 7.391,44	€ 1.488,44	€ 8.879,88
6	Rosini Tommaso (proprietà 1/2) Lanini Paola (proprietà 1/2)	€ 6.495,77	€ 1.308,08	€ 7.803,85
7	Vannini Enrico (proprietà 1/2) Cancellieri Rosanna (proprietà 1/2)	€ 6.359,10	€ 1.280,55	€ 7.639,65
8	Cestelli Sergio (proprietà 1/2) Calori Mariella (proprietà 1/2)	€ 6.538,74	€ 1.316,73	€ 7.855,47
9	Oretti Giuseppe (proprietà 1/1)	€ 7.877,11	€ 1.586,24	€ 9.463,35
10	Fani Mirella (proprietà 3/9) Innocenti Emanuela (proprietà 2/9) Innocenti Emanuele (proprietà 2/9) Innocenti Michele (proprietà 2/9)	€ 7.606,38	€ 1.531,72	€ 9.138,10
11	Baracchi Mario (proprietà 1/1)	€ 7.726,96	€ 1.556,01	€ 9.282,97
12	Dini Ermanno (proprietà 1/1)	€ 7.823,60	€ 1.575,47	€ 9.399,07
	totale	€ 84.258,86	€ 16.967,50	€ 101.226,36

Dal Municipio lì, 10 marzo 2014

Il responsabile di area
(geom. Patrizio Bigoni)