

**RELAZIONE DI STIMA - PROCEDURA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.**

Le aree oggetto della presente stima sono quelle che hanno visto la realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '80 e più precisamente individuati nel piano di via 25 Aprile (ora via Montale) e di via Solferino, convenzionati rispettivamente in data 08.11.1985 (rep. 23715 serie H in data 27.11.1985 – Milano) ed in data 15.12.1989 (rep. 15000 serie 1/V in data 21.12.1989 – Milano).



I criteri utilizzati per la stima e l'individuazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e 22 ottobre 1971, n. 865) derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) che all'art.. 31 comma 48 prevede: *"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 l'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."*

Verificato 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 sopracitati schemi di convenzioni/atti, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 348/2007.

Rilevato che 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 che prevede 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.

Dato atto che 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.

Alla luce di quanto detto sopra, il criterio di calcolo utilizzato è il seguente: si prende in considerazione il 25% del Valore Venale determinato con la riduzione delle somme versate dall'assegnatario per la concessione del diritto di superficie rivalutate sulla base della variazione ISTAT. Di tale importo viene preso in considerazione solo il 60%.

In relazione alla determinazione del Valore Venale si è preso in considerazione, dato atto che tutte le aree interessate hanno la medesima destinazione urbanistica (art. 35 – ambito residenziale pubblico esistente) e pari indici, quanto stabilito per l'anno in corso come base imponibile per l'applicazione dell'IMU per le aree residenziali, comparandolo con i prezzi rilevabili dalla pubblicazione n. 44 di "*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia*" (periodo di rilevazione dati: secondo semestre 2013 – pubblicazione marzo 2014 – ultima disponibile) edita da Osmi Borsa Immobiliare di Milano e Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura Milano.

Il valore preso in considerazione è, pertanto, pari ad € 143,00/mq (valore imponibile IMU – aree residenziali 2014).

Il corrispettivo per ogni unità immobiliare risulta determinabile nel seguente modo:

$$C = \{[Vv \times (0,75) \times 60\%]\} - Co \times Mp$$

Dove:

**C**= Corrispettivo per unità immobiliare;

**Vv**= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento il valore di € 143,00/mq;

**(0,75)**= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale;

**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 rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, 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) - informazione fornita dal richiedente

#### **ESEMPIO DI CALCOLO IN RELAZIONE AL PIANO DI VIA MONTALE**

**ESEMPIO (per villetta singola con parti comuni):**

SUPERFICIE DELL'AREA INTERESSATA DALLA TRASFORMAZIONE (DESUNTA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI)	Mq. 2977
--	----------

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA CONVENZIONE	€ 16.500,80
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI al giugno 2014	141,9%
PREZZO RIVALUTATO (Co)	€ 39.915,44
VALORE VENALE (Vv)	€ 425.711,00
$Vv \times (0.75) \times 60\% - Co$	€ 151.654,51
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) - ipotesi	75
IMPORTO DA VERSARE	€ 11.374,09

### **ESEMPI DI CALCOLO IN RELAZIONE AL PIANO DI VIA SOLFERINO**

#### **ESEMPIO 1 (per villetta singola con parti comuni):**

SUPERFICIE DA CEDERE IN PROPRIETA' COMPLESSIVA DELL'AMBITO "OMOGENEO"	Mq. 1979
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	trascurabile
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI	trascurabile
PREZZO RIVALUTATO (Co)	trascurabile
VALORE VENALE (Vv)	€ 282.997,00
$Vv \times (0.75) \times 60\% - Co$	€ 127.348,65
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) - ipotesi	75
IMPORTO DA VERSARE	€ 9.551,15

#### **ESEMPIO 2 (per villetta singola senza parti comuni – via Solferino):**

SUPERFICIE DA CEDERE IN PROPRIETA'	Mq. 183
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	trascurabile
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI	trascurabile
PREZZO RIVALUTATO (Co)	trascurabile
VALORE VENALE (Vv)	€ 26.169,00
$Vv \times (0.75) \times 60\% - Co$	€ 11.776,05
IMPORTO DA VERSARE	€ 11.776,05

Le valutazioni sopra esposte sono del tutto ipotetiche e svolgono il solo compito di dare indicazione sul metodo di calcolo e stima dei valori.

Si precisa che per la determinazione delle superfici delle aree si è usata la base catastale e la determinazione del Valore per ogni unità immobiliare è stata eseguita in relazione alla condizione specifica dell'immobile (appartamento in palazzina, villette a schiera, ecc); per le villette a schiera con parti comuni si è presa in considerazione la superficie complessiva comprese le parti comuni.

Gli oneri per la concessione del diritto di superficie relativi al piano di via Solferino sono stati considerati trascurabili in quanto, essendo stata versata una cifra simbolica di £ 10.000,00, che, anche se rivalutata ad oggi, sarebbe risultata ininfluyente quale detrazione (valori di circa € 0, 15- € 0,20).

Boffalora Sopra Ticino, 18.07.2014.

Il responsabile dell'area tecnica  
Gabriela Nava