

Belforte del Chienti, _____

Oggetto: **Trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà delle aree PEEP del territorio comunale – Ex art. 31 commi 45-50 legge 448/98.**
Relazione per la stima del valore venale delle aree PEEP

La presente relazione viene redatta in merito alla valutazione del valore venale delle aree incluse nel piano di edilizia economica popolare “PEEP Fornaci”, che potranno essere oggetto di riscatto del diritto di superficie, e sulla metodologia di calcolo da applicare per la determinazione del corrispettivo del “riscatto” del diritto di superficie delle aree interessate.

Il punto di partenza, per calcolare il prezzo di riscatto di tali aree è l’individuazione del valore venale in comune commercio delle aree Peep.

Per la determinazione del valore venale per le aree PEEP si procederà tramite:

- L’acquisizione dei valori di mercato immobiliare mediante la banca dati dell’OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in base alle zone previste nel comune;
- L’individuazione dell’incidenza del valore del terreno rispetto al valore al metro quadrato delle abitazioni (OMI), espresso in euro al metro cubo virtuale, vuoto per pieno di costruzione, decurtato del coefficiente di vetustà.

Acquisizione dei valori di mercato immobiliare mediante la banca dati dell’OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

I valori da prendere in esame sono quelli indicato dalla banca dati OMI nell’ultimo semestre disponibile dell’anno precedente alla valutazione e, precisamente, il valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (e, segnatamente, il valore massimo indicato per la zona di riferimento nell’ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

A titolo di esempio:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2							
Nel 2° semestre 2017 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacanina, Bolognola, Caldarola, Camerino, Camporotondo di Fiastone, Castelraimondo, Castelsantangelo sul Nera, Cesapalombo, Colmurano, Fiastra, Fiordimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliana, Pioraco, San Ginesio, San Severino Marche, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Tolentino, Usita e Visso, nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.							
Provincia: MACERATA							
Comune: BELFORTE DEL CHIENTI							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, CAPOLUOGO, LOCALITA FORNACI, BORGO S. MARIA, VILLA CASE, BORGO S. GIOVANNI, S. GIORGIO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1050	L	2,5	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1300	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare

Individuazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore delle abitazioni (*espresso in Euro al mc virtuale, vuoto per pieno di costruzione, decurtato del coefficiente di vetustà*).

Per prassi consolidata, confermata da trattative di mediazione, da analisi di atti di compravendita e stime dell'Agenzia del Territorio, l'incidenza dell'area sul valore del fabbricato oscilla tra il 18% ed il 27%, in funzione delle condizioni di urbanizzazione della zona e di utilizzo dell'area.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione completata, un parametro ritenuto attendibile è quello desunto dall'art. 36, comma 7, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato in una percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Legge 4 agosto 2006, n. 248

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale"

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 186 dell'11 agosto 2006 - Supplemento Ordinario n. 183

... omissis ...

Art. 36. - *Recupero di base imponibile*

... omissis ...

7. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. *Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo.*

... omissis ...

Atteso che la zona in questione risulta completamente urbanizzata e dotata di servizi essenziali, si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno maggiore di quella minima prevista dalla citata legge 248/2006 e si potrebbe assumere, qualora ritenuto opportuno dall'organo deliberante, quindi, come incidenza dell'area rispetto al volume edificato il valore del 25%.

Precisamente il valore dell'area in diritto di proprietà viene determinato sulla base della seguente formula:

$$V \text{ Area} = Mc \text{ realizzabili} * 25\% / hv * V \text{ Oss. Mm. ed ii.}$$

Dove:

V Area	= Valore di stima dell'area edificata;
S	= Superficie oggetto di trasformazione;
if	= indice fabbricabilità di zona come da Regolamento Urbanistico (RU);
Mc realizzabili	= S * if (il "volume edificabile", indicato nel Piano PEEP del singolo lotto, può essere utilizzato in sostituzione della formula [S*if])
hv	= altezza virtuale pari a 3,00 ml;
VOss. mm. e ii.	= Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (valore massimo indicato per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il valore venale dell'area come sopra determinato, per giungere al prezzo finale di riscatto, può essere ridotto di una percentuale compresa tra il 40% e il 50%, nel rispetto del meccanismo incentivante previsto dal

comma 48 art. 31 legge 448/98, nel rispetto di quanto espresso dalla Corte dei Conti a Sezioni riunite con pronuncia N. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 24.3.2015.

Valore venale (VV) €	Riduzione L. 448/98 (50%)	Prezzo di riscatto	Riduzione L. 448/98 (40%)	Prezzo di riscatto
100	50	50	40	60

Il costo della trasformazione (prezzo di riscatto) sarà individuato, per ciascuna singola unità, in base ai millesimi di proprietà (alloggio, box e relative pertinenze) rispetto all'immobile in cui l'alloggio è collocato; informazione che dovrà essere fornita dal richiedente e desunta dalle tabelle di ripartizione millesimali.

Tale valore sarà determinato in misura compresa tra il 50 ed il 60 per cento del valore di mercato dell'area, 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.

Più precisamente il valore di trasformazione viene determinato sulla base della seguente formula:

$$V \text{ trasf} = (50/60)\% * V \text{ Area}$$

Dove:

- V trasf** = Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata;
V Area = Valore di stima dell'area edificata;

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 dell'art. 31 della L. 98/1998.

Tenendo conto comunque che stiamo analizzando il prezzo di mercato di aree già edificate, si ritiene opportuno applicare a tali valori un "coefficiente di abbattimento per vetustà", uguali a quelli stabiliti nel rapporto convenzionale, applicando la seguente tabella:

Anni	Coefficiente
Fino a 15	1% annuo
Dal 16° anno	0,50% annuo

Successivamente al pagamento del riscatto agevolato e alla stipula della nuova convenzione, i vincoli gravanti sugli alloggi andranno a decadere definitivamente a partire dal ventesimo anno successivo alla stipula della convenzione originaria.

Ai sensi di quanto stabilito dal comma 49-bis e -ter, art. 31, Legge n. 448/1998, tali vincoli sussistenti per la durata residua convenzionale potranno essere rimossi al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- che siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
- che venga stipulata a richiesta del singolo proprietario una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione che vada a integrare le convenzioni vigenti;
- che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato in maniera proporzionale rispetto a quanto calcolato per il riscatto del diritto di superficie.

In merito alla quantificazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali esistenti, si propone la seguente metodologia di calcolo:

- ulteriore ribasso, applicabile ai sensi del comma 16-undecies dell'art.29 L.n.14 del 24/02/2012, sul prezzo di riscatto per la trasformazione del diritto di superficie, diviso per il numero degli anni di durata della convenzione vigente moltiplicato per gli anni di durata residua.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Pier-Giuseppe Vissani

Pianificatore Territoriale

*Documento firmato digitalmente