

COMUNE DI GORGONZOLA (MI)

**SCHEMA TIPO PERIZIA ESTIMATIVA
DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO EX LEGE N.51/2022
PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO
DI PROPRIETÀ E RIMOZIONE VINCOLI CONVENZIONALI AREE PEEP**

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Gorgonzola (Mi) con il presente elaborato intende stabilire uno schema univoco con la definizione dei criteri e dei parametri da utilizzare nelle perizie di stima per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi art.31 co.48 legge 23.12.1998 n.448, come recentemente modificato dall'art.10-quinquies (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica) della **Legge 20 maggio 2022 n.51** di conversione con modificazioni, del decreto-legge 21.03.2022 n.21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di Gorgonzola (Mi) via _____, facente parte di un intervento di edilizia economico e popolare il cui piano di zona ex-lege n.167/62 come modificata ed integrata dalla Legge n.865/71 (P.E.E.P. Piano di Edilizia Economico Popolare), venne convenzionato con il Comune di Gorgonzola come segue:

<i>cessionario</i>	<i>comparto lotto</i>	<i>data convenzione</i>	<i>notaio rogante</i>	<i>rep.</i>
--------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------

DATI URBANISTICI ED EDILIZI INTERVENTO

Sull'area assegnata, il Concessionario ha edificato edifici monofamiliari/plurifamiliari in diritto di superficie.

Dalla convenzione sopra citata, si desumono i seguenti dati urbanistici degli interventi edilizi oggetto della presente perizia:

<i>cessionario</i>	<i>data convenzione</i>	<i>superficie area m²</i>	<i>volume convenzione m³</i>
--------------------	-----------------------------	--	---

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del comparto P.E.E.P. comprendente l'intervento in diritto di superficie di cui deve essere determinato il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà, era originariamente individuata catastalmente come segue:

<i>concessionario</i>	<i>foglio</i>	<i>mappali</i>	<i>superficie</i> <i>m²</i>
-----------------------	---------------	----------------	---

VALORE AREA EDIFICABILE A COSTO DI TRASFORMAZIONE

Per determinare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si procede per stima diretta con il metodo del *costo di trasformazione*.

Per i terreni legalmente edificabili, sono state assunte le prescrizioni dello strumento urbanistico attestante tale requisito, la destinazione funzionale e l'indice di edificazione, sui quali si calcola il valore venale.

La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- a) domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco;
- b) incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
- c) ubicazione, infrastrutture di zona ed accessibilità;
- d) caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata al volume teorico. Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (RI) si

è determinato analiticamente sia i costi sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku) sia quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc).

Inoltre, un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (U), che costituisce parte del valore di un edificio.

Si ipotizza che per trasformare un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese (S) che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale vanno aggiunte le spese di acquisto ed oneri finanziari.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorre un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, certamente renderebbero un saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il beneficio che comporta il prodotto edilizio all'atto della stima, si ha:

$$Va = \frac{RI \times (1 - U) - (Kc + Ku)}{[S + (1 + r)^n]}$$

Nel procedimento di calcolo dovranno essere adottati i seguenti dati statistici-economici:

RI = ricavi medi per edifici rilevati in loco: si assume il prezzo medio di mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per la fascia/zona centrale, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI della Agenzia delle Entrate (ultimo disponibile al momento della stima) tradotto in unità di volume (quindi dividendo per l'altezza virtuale di m.3,00): ai fini estimativi, si assume un valore differenziato in funzione dell'epoca di costruzione e della localizzazione, rimanendo sempre nel range min/max della quotazione.

La S_{lp} superficie lorda di pavimento considerata al fine del calcolo è quella ricavata dalla volumetria massima prevista dalla convenzione V_c, incrementata del 15% in ragione delle superfici accessorie S_{lpa} non residenziali (box, balconi, cantine, locali comuni condominiali, etc.), addivenendo quindi alla S_{lpT} totale;

K_{mc}= costi medi di costruzione per edifici condominiali, di definita destinazione funzionale, rilevati presso operatori edilizi in loco, comprese parti comuni, progettazione e

direzione dei lavori e gli oneri finanziari, calcolati al m² di Slp totale;

KuT = costi di urbanizzazione *Ku*, costituiti dalla somma delle primarie e secondarie per il "Tessuto urbano di recente formazione B1 e B2 non soggetto a pianificazione esecutiva" vigenti al momento della stima, calcolati sul volume convenzionato, oltre al contributo sul costo di costruzione ex-lege 10/1977 vigente *Kcc*, calcolato applicando una incidenza teorica pari al 6% della Slp derivata dal volume convenzionato;

S = spese acquisto area pari al 12 % del valore dell'area *Va*;

U = utile promotore immobiliare: si è assunto un valore del 15 % riferito al valore di mercato del fabbricato *RI*;

r = tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, generalmente titoli di Stato BTP, con rendimenti netti all'atto della stima;

n = numero di anni necessari per la trasformazione dell'area di una ordinaria operazione edilizia: viene determinato in 3 anni.

Sviluppando la formula sopra esposta ed applicando i valori estimativi descritti, si ottiene la stima del valore venale dell'area edificabile a costo di trasformazione (**Va**) per il comparto edificatorio oggetto della perizia.

RIVALUTAZIONE VERSAMENTI PER CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo versato dal Concessionario del lotto P.E.E.P. al momento della stipula della convenzione per la concessione delle aree su cui poi lo stesso ha edificato gli immobili in diritto di superficie oggetto della perizia, così come gli eventuali importi a conguaglio successivamente determinati dal CIMEP, saranno rivalutati all'attualità applicando l'indice "Istat per prezzi al consumo famiglie operai e impiegati" intercorrente fra la data dei vari versamenti e l'attualità (all'ultimo dato disponibile).

<i>concessionario</i>	<i>versamento assegnazione (£) €</i>	<i>data convenzione</i>	<i>percent di rivalutaz</i>	<i>versamento rivalutato Ic</i>
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------------------	---

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ - ART. 31⁴⁸ LEGGE N. 448/1998

Il valore dell'area (**Va**) determinato con i criteri sopra esposti per il comparto, dovrà essere ridotto del 40% come previsto dal comma 48 dell'art.31 della Legge n.448/1998 e decurtato dell'importo (**Ic**) degli oneri di concessione rivalutati indice Istat come specificato nel paragrafo precedente, addivenendo all'importo netto del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

concessionario	valore dell'area ridotto al 60% VAN	versamento rivalutato Ic	valore area al netto versamento rivalutato VNF = VAN - Ic
----------------	---	------------------------------------	---

Il valore come sopra determinato relativo al singolo intero comparto, dovrà essere poi ripartito in quota millesimale V_{mm} fra tutte le unità immobiliari principali e relative pertinenze di cui si compone il fabbricato oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

A sintesi dei criteri di stima sopra analiticamente esposti e determinati, si riporta lo schema di calcolo che potrà essere utilizzato per ogni specifico comparto.

indici di riferimento				Cooperativa / Impresa	
				via	
				n°	
parametri	identificativi catastali all'epoca convenzione			fgl... map.....	
	Data convenzione			00/00/0000	
	Notaio rogante Dott.				
	n° rep.				
Vc	Volume convenzionato			m^3	
Sc	Superficie catastale Lotto di pertinenza intervento			m^2	
Rm	Ricavi medi alloggi			$\text{€}/m^2$	
Slp	Superficie lorda di pavimento	$Vc / 3,00$		m^2	
Slpa	Incremento per superfici accessorie	$Slp * 15\%$		m^2	
SlpT	Slp totale	$Slp + Slpa$		m^2	
RI	Valore Mercato Fabbricato	$Rm * SlpT$		€	
	Costi Intervento				
Kmc	Costo medio costruzione			$\text{€}/m^2$	
Ku	Costi oneri urbanizzazione e contr.costo costruz.	anno 202..		$\text{€}/m^3$	
Kcc	Costi contributo sul costo di costruzione L.10/77	anno 202..		$\text{€}/m^2$	
S	Spese acquisto area		12 %		
U	Utile promotore immobiliare		15 %		
r	Tasso investimenti ordinari medio termine		3,5 %		
n	Tempo per trasformazione		3 anni		
KcT	Costo costruzione totale	$Kmc * SlpT$		€	
KuT	Costi totali oneri urbanizzazione e contr.costo costru	$(Vc * Ku) + (SlpT * Kcc * 6\%)$		€	
KIT	Costo intervento totale	$KcT + KuT$		€	
	Valore Area				
Va	Valore area lorda	$(RI - KIT) / [(S + (1+r)n)]$		€	
	Abbattimento art.48 L.448/98			-40%	
VAN	Valore area netta	$Va - 40\%$		€	
	Rivalutazione versamenti diritto di superficie				
	Data convenzione				00/00/0000
Vc	Versamenti effettuati alla stipula convenzione			€	
Cr	Coefficiente rivalutazione versamenti convenzione	mese Anno		%	
Ic	Rivalutazione versamenti convenzione mese ANNO	$Vc * Cr$		€	
VNF	Trasformazione Diritto Superficie / IMPORTO NETTO CORRISPETTIVO	$VAN - Ic$		€	
Vmm	Valore per millesimo di proprietà condominiale	$VNF / 1000$		€	

CALCOLO CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI PER LE SINGOLE PROPRIETÀ AI SENSI D.M. 28.09.2020 N.151

Per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, nonché di canone massimo di locazione di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 dicembre 1998 n.448, si applica la formula prevista dal comma 2 dell'art.1 del D.M.28.09.2020 n.151:

$$\text{CRV} = \frac{\text{Cc48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC}-\text{ATC})}{\text{ADC}}$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31 comma 48, della legge n.448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Qualora il corrispettivo Cc48 fosse già rapportato ai millesimi delle singole proprietà superficiali (in base ai conteggi del precedente paragrafo) nella applicazione della formula di cui sopra si dovrà omettere il parametro QM.

Trattandosi di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie con durata compresa fra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 deve essere moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,50 secondo la formula prevista dal comma 3 dell'art.1 del D.M. n.151/2020:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$