

# CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

## *Determinazione dei corrispettivi e provvedimenti conseguenti*

### **Relazione illustrativa**

*(modificata a seguito degli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale il 17.12.2013)  
e modificata a seguito dell'entrata in vigore della Legge di stabilità 2014)*

#### **1. Premesse**

Nell'ambito delle disposizioni contenute nell'art.31 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni, proseguono le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà per le aree già individuate con deliberazione di C.S. n.544 del 3.5.1996, e attivate per due primi gruppi con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 160 del 29.11.1999 e n.148 del 24.11.2000.

Le già richiamate norme dispongono che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. 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 dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato (prima della modifica introdotta dalla Legge di Stabilità 2014), 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, corrispondente alle indennità di esproprio, 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 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.

Con la sentenza della Corte Costituzionale n.348 del 24 ottobre 2007 è stata dichiarata l'illegittimità del criterio di determinazione dell'indennità di esproprio secondo i parametri fissati nell'art.5 bis del del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 ed il legislatore ha rideterminato il metodo di calcolo con l'art.2 comma 89 della legge n.244 del 24.12.2007 disponendo che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, e a tale criterio ci si deve attenere come deciso dalla Giunta Comunale con propria delibera n. 197 del 15.12.2010.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 27 dicembre 2013, n.147 l'art.1 comma 392 della medesima ha modificato il comma 48 dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n.448 togliendo i riferimenti al valore di indennità di esproprio, e riconducendo il corrispettivo al 60 % di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 %, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati. Si ritiene tale facoltà possa essere esercitata applicando un abbattimento del 35 %, al fine di rendere maggiormente interessanti le proposte di trasformazione, e in coerenza con le risultanze degli aggiornamenti con gli indici ISTAT dei valori già utilizzati nell'ambito delle procedure di trasformazione approvate con le precedenti delibere.

## **2. Area oggetto di cessione del diritto di proprietà**

L'area oggetto del presente provvedimento è compresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare per la zona S. Fereolo approvato con Del. di C.C. n. 32 del 21 febbraio 1974, e riguarda una superficie di mq 12.030 ceduti in diritto di superficie per un periodo di anni 90 alla Coop. La vincente in via Leonardo da Vinci, con convenzione del 7 luglio 1976 atto n.13948/33857 di rep. dr. Biasini in Lodi, con possibilità di realizzazione volumetrica pari a mc. 46.339

Dalla convenzione risultano versati i seguenti importi :

- £ 12.030.000 corrispettivo per la cessione
- £ 17.701.416 quota parte per aree di urbanizzazione primaria e secondaria
- £ 25.149.600 oneri per urbanizzazione primaria
- £ 50.299.200 oneri per urbanizzazione secondaria

per un totale di £ 105.180.216.

Attualmente l'area è divisa in quattro mappali diversi sui quali insistono quattro edifici autonomi e precisamente:

Fg. 53 mappale 191 (ex 21 sub p)	mq 2.340	<b>Edificio 1</b> -via Leonardo da Vinci 11
Fg. 53 mappale 190 (ex 21 sub o)	mq 3.440	<b>Edificio 2</b> -via Leonardo da Vinci 15
Fg. 53 mappale 189 (ex 21 sub n)	mq 3.930	<b>Edificio 3</b> -via Leonardo da Vinci 17
Fg. 53 mappale 188 (ex 21 sub m)	mq 2.320	<b>Edificio 4</b> -via Leonardo da Vinci 13

e pertanto il corrispettivo inizialmente versato rapportato ai quattro edifici e convertito in Euro è:

<b>Edificio 1</b>	£ 105.180.216/ 12.030 x 2.340	£ 20.458.995	pari ad	€ 10.566
<b>Edificio 2</b>	£ 105.180.216/ 12.030 x 3.440	£ 30.076.471		€ 15.533
<b>Edificio 3</b>	£ 105.180.216/ 12.030 x 3.930	£ 34.360.619		€ 17.746
<b>Edificio 4</b>	£ 105.180.216/ 12.030 x 2.320	£ 20.284.131		€ 10.476

Le coerenze sono a nord la via Tortini, ad est aree a verde pubblico, a sud aree a verde e parcheggio pubblico, ad ovest area a parco pubblico, proprietà ALER e parcheggio pubblico.

Il vigente Piano delle Regole del PGT destina l'area a Tessuto ad impianto unitario, a prevalente destinazione residenziale, a disegno e impianto urbanistico unitario realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Nel caso di zone sottoposte a pianificazione attuativa, fino alla scadenza della convenzione attuativa, valgono i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti negli accordi convenzionali. A seguire, varranno le norme del tessuto secondo le quali l'indice di edificabilità è pari a quello esistente.

L'area si colloca in una zona periferica del territorio comunale, ma ben dotata di strutture pubbliche e servizi, infatti si trovano a breve distanza scuola elementare, scuola materna, parco di quartiere, parcheggi, negozi di vicinato, bar, banca, chiesa parrocchiale e oratorio, palestra privata.

## **3. Edifici esistenti**

La Coop. La Vincente ha realizzato sull'area ottenuta in diritto di superficie quattro edifici residenziali nell'arco temporale che va dal 1976 al 1980 con quattro concessioni edilizie diverse e relative varianti. Gli edifici simili per impianto costruttivo e tipologico sono costituiti ciascuno da una torre di 7 piani affiancata da un corpo basso laterale - due per l'edificio 3 - di un piano, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e locali tecnici. Nel piano rialzato sono allocati spazi comuni quali sale riunioni, deposito cicli, etc. Gli alloggi, parecchi dei quali dotati di doppi servizi, e quasi nella totalità dotati di terrazzi o balconi, sono di superficie variabile compresa tra i 60 e 90 metri quadrati circa di superficie utile, secondo la distribuzione seguente:

<b>Edificio 1</b>	mc 10.212	Alloggi n. 36	Autorimesse n. 36
<b>Edificio 2</b>	mc 10.212	Alloggi n. 34	Autorimesse n. 27
<b>Edificio 3</b>	mc 11.280	Alloggi n. 38	Autorimesse n. 53
<b>Edificio 4</b>	mc 10.212	Alloggi n. 36	Autorimesse n. 36

Per un totale di mc 41.916 Alloggi n.144 Autorimesse n.152

#### 4. Valore del bene

Per la determinazione del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà occorre fare riferimento come citato nelle premesse alle indennità di espropriazione per le aree edificabili.

Nel caso in esame per determinare il valore dell'area edificata occorre determinare il valore degli edifici su di essa insistenti e a tal fine si sono rilevate i dati ai quali sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione ed in particolare:

coefficiente 1,15 per trasformare la superficie utile in superficie lorda  
 coefficiente 0,75 per conguagliare la superficie delle autorimesse in zone con facilità di parcheggio  
 coefficiente 0,20 per conguagliare la superficie delle cantine  
 coefficiente 0,25 per conguagliare la superficie dei balconi e terrazzi scoperti

	Superficie alloggi	Superficie autorimesse	Superficie cantine	Superficie balconi	Superficie commerciale
Edificio 1	2555 x 1,15	483 x 0,75	103 x 0,20	386 x 0,25	3.418
Edificio 2	2559 x 1,15	349 x 0,75	94 x 0,20	284 x 0,25	3.294
Edificio 3	2824 x 1,15	690 x 0,75	104 x 0,20	362 x 0,25	3.876
Edificio 4	2555 x 1,15	483 x 0,75	103 x 0,20	386 x 0,25	3.418

Tabella 1

Per il valore unitario dell'area si fa riferimento a:

- valori pubblicati dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Primo semestre 2013 per la zona S.Fereolo per la tipologia di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale che fissa il valore di mercato tra i 900 e 1200 €/mq di superficie lorda
- valori pubblicati dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore – Quotazioni Primavera 2013 per zona periferica abitazioni nuove 2100 €/mq con coefficiente di differenziazioni per età pari a 0,65 per edifici popolari in buono stato di conservazione con età tra 21 e 40 anni e quindi pari a 1365 €/mq
- valori applicati direttamente in trattative immobiliari in zona come da consultazione diretta di agenti immobiliari nella misura di 1.200/1.300 €/mq

Definito pertanto un valore medio di €/mq 1220 si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di riduzione pari allo 0,90 in quanto, essendo già decorsi 37 anni dalla stipula della convenzione per il diritto di superficie, la scadenza dei novanta anni dopo i quali l'immobile dovrebbe rientrare nel patrimonio comunale si approssima rendendo meno interessante sul mercato l'acquisto delle unità immobiliari, determinando così un valore di mercato pari ad €/mq 1.100.

Definita l'incidenza del costo valore dell'area sulle quotazioni di mercato in misura del 22% come da indicazione raccolta dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore – Quotazioni Primavera 2013 del valore dell'immobile si ottiene:

	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore immobile €	Incidenza area 22% €	Abbattimento del 35 % €	Riduzione al 60 % €
Edificio 1	3.418	1.100	3.759.800	827.156	537.651	322.591
Edificio 2	3.294	1.100	3.623.400	797.148	518.146	310.888
Edificio 3	3.876	1.100	4.263.600	937.992	609.695	365.817
Edificio 4	3.418	1.100	3.759.800	827.156	537.651	322.591

Tabella 2

Portando in detrazione il corrispettivo a suo tempo versato dalla Coop. La Vincente per l'acquisizione dell'area complessiva, ripartito per le quattro aree sulle quali insistono i diversi edifici, applicando gli indici di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pari a 107,2 per il mese di settembre 2013 ultimo dato rilevabile e 199,4 per il mese di luglio 1976 ed i coefficienti di raccordo tra basi diverse si ottiene:

	Valore area ridotto 60 % €	Oneri concessione iniziali €	Indice di rivalutazione ISTAT FOI	Oneri concessione rivalutati €	Corrispettivo per trasformazione €
Edificio 1	322.591	10.566	8,823	93.224	229.367
Edificio 2	310.888	15.533	8,823	137.048	173.840
Edificio 3	365.817	17.746	8,823	156.573	209.244
Edificio 4	322.591	10.476	8,823	92.430	230.161
Totale	1.321.887	54.321	8.823	479.274	842.612

Tabella 3

Pertanto il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà è definito nella tabella seguente, dove sono individuati anche i valori unitari al mq di superficie fondiaria e al mc di volumetria:

	Superficie catastale area mq	Corrispettivo trasformazione €	Ripartizione €/mq	Volumetria mc	Ripartizione €/mc
Edificio 1	2.340	229.367	98,02	10.212	22,46
Edificio 2	3.440	173.840	50,53	10.212	17,02
Edificio 3	3.930	209.244	53,24	11.280	18,55
Edificio 4	2.320	230.161	99,21	10.212	22,54
Totale	12.030	842.612	70.04	41.916	20,10

Tabella 4

(Modifica introdotta con l'emendamento presentato dall'Amministrazione Comunale)  
 Art.4 bis Quantificazione della percentuale di incremento del corrispettivo determinato all'art.4 conseguente al non inserimento dei vincoli relativi alla inalienabilità e locazione per 5 anni dalla data di stipula dell'atto di conversione del diritto di superficie in piena proprietà.

Per la rimozione dei vincoli inseriti, è stabilito un incremento del 20 % del corrispettivo determinato all'articolo precedente; tale quantificazione è determinata secondo il calcolo sottospo.

Si assume come riferimento il diverso rendimento dato dalla locazione in regime di libero mercato e dalla locazione in regime di affitti concordati. Per comodità di calcolo si esemplifica su una unità immobiliare di mq 100

#### **Locazione in regime di libero mercato**

Dati tabella Consulente Immobiliare €/mq 70,00 annue Canone annuo € 7.000

Dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

Valore Medio €/mq 6,3 mensile €/mq 75,60 annue Canone annuo € 7.560

Valore medio Canone annuo € 7.280

#### **Locazione con affitti concordati**

Dati tabella allegata all'Accordo Territoriale DG n.34 del 10.2.2004

Zona Periferica residenziale - 2<sup>a</sup> Fascia Valore medio €/mq 43,46 annue

rivalutato con indici FOI ISTAT 1,202 €/mq 52,24 annue Canone annuo € 5.224

#### **Calcolo del rendimento**

Superficie mq 100

Valore di mercato accresciuto del corrispettivo per la trasformazione (€/mq 1.100 + €/mq 111) x 100 = € 121.000,00

Canone libero con abbattimento 30 % incidenza spese ->€ 5.096,00

Canone concordato con abbattimento 30 % spese di gestione -> € 3.656,80

Rendimento canone libero  $R = Ca/Vm \rightarrow 0,043$

Rendimento canone concordato  $R = Ca/Vm \rightarrow 0,031$

Differenza ->0,012

Rendimento in termini monetari per 5 anni  $121.000,00 \times 0,012 \times 5 \rightarrow € 7.260$

Corrispettivo medio richiesto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà per una unità immobiliare di mq 100 €/mq 37 x h 3,00 x 100 -> € 11.100

Corrispettivo per libera commercializzazione immediata in misura variabile del 30% del maggior rendimento € 2.178.

Traduzione in percentuale della maggiorazione dovuta rispetto al corrispettivo richiesto per la trasformazione 19,7 % quindi si considera un 20%.

### **5. Modalità di corresponsione**

Il corrispettivo per la trasformazione come definito al punto precedente verrà ripartito per ogni singolo alloggio sulla base delle quote millesimali di proprietà, previa acquisizione delle tabelle millesimali direttamente dagli amministratori condominiali. Successivamente verrà formalizzata una proposta di trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai singoli proprietari, e nel caso di adesione formale, si procederà, previo versamento del corrispettivo proposto, alla stipula di atto notarile registrato e trascritto di cessione del diritto di proprietà secondo lo schema allegato <sup>(1)</sup> alla presente, decorsi cinque anni dal quale ai sensi dell'art.18 della Legge 179/1992, le unità immobiliari ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Nel periodo di cinque anni suddetto le locazioni potranno avvenire esclusivamente nel rispetto dell'Accordo territoriale del Comune di Lodi in attuazione della Legge 9.12.1998, n.431 e del DM del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002, recepito con Delibera di G.C. n.34 del 10.2.2004.

(Modifica introdotta con l'emendamento presentato dall'Amministrazione Comunale)

*Qualora l'interessato richieda, all'atto del rogito, la possibilità di immediata commerciabilità del bene senza il vincolo quinquennale di cui al primo comma del presente paragrafo, si applicherà al valore determinato nella presente relazione di stima l'incremento del 20 % come definito all'art.4 bis.*

In considerazione della entità degli importi può essere concesso il pagamento in forma rateale, e in tal caso la stipula dell'atto di cessione proprietà sarà preceduta dal versamento dell'acconto pari al 50 % del totale e dal deposito di idonea fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dei pagamenti successivi, in tre rate annuali gravate da interessi legali.

[La proposta formale di trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai singoli proprietari manterrà la propria validità per un periodo di anni 5 dalla notifica, nel corso dei quali il corrispettivo verrà adeguato annualmente in base agli indici di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.] *(Paragrafo eliminato a seguito dell' emendamento prot. n.44653 del 18.11.2013.)*

*(Modifica introdotta con l'emendamento prot. n.44653 del 18.11.2013)*

*La proposta formale di trasformazione del diritto di superficie è a tempo indeterminato. I corrispettivi sono periodicamente aggiornati secondo le seguenti modalità:*

*a) nei 5 anni successivi alla notifica il corrispettivo verrà adeguato annualmente in base agli indici di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;*

*b) alla scadenza del quinquennio l'Ufficio Tecnico del Comune procederà alla verifica della congruità dei parametri utilizzati per determinare il valore attuale dell'area richiamati al precedente paragrafo 4 (Valore del bene) della presente relazione; il nuovo corrispettivo aggiornato verrà notificato agli assegnatari degli alloggi che non avessero ancora esercitato la facoltà di acquisire la piena proprietà dei loro beni; i nuovi parametri saranno presentati a titolo di informazione in Commissione Territorio;*

*c) nei periodi quinquennali successivi all'ultima notifica il corrispettivo sarà sottoposto a indicizzazione e verifica di congruità come previsto alle precedenti lettere a) e b)".*

FUNZIONARIO TECNICO  
Geom. Carla Pacchiarini

<sup>(1)</sup> *lo schema di atto di cessione allegato presenta per gli art. 2 e 5 la versione a) e la versione b) a seconda che si opti rispettivamente per la conservazione dei vincoli inalienabilità e locazione per i 5 anni successivi o per la eliminazione dei vincoli stessi dietro maggiorazione del 20 % del corrispettivo.*