

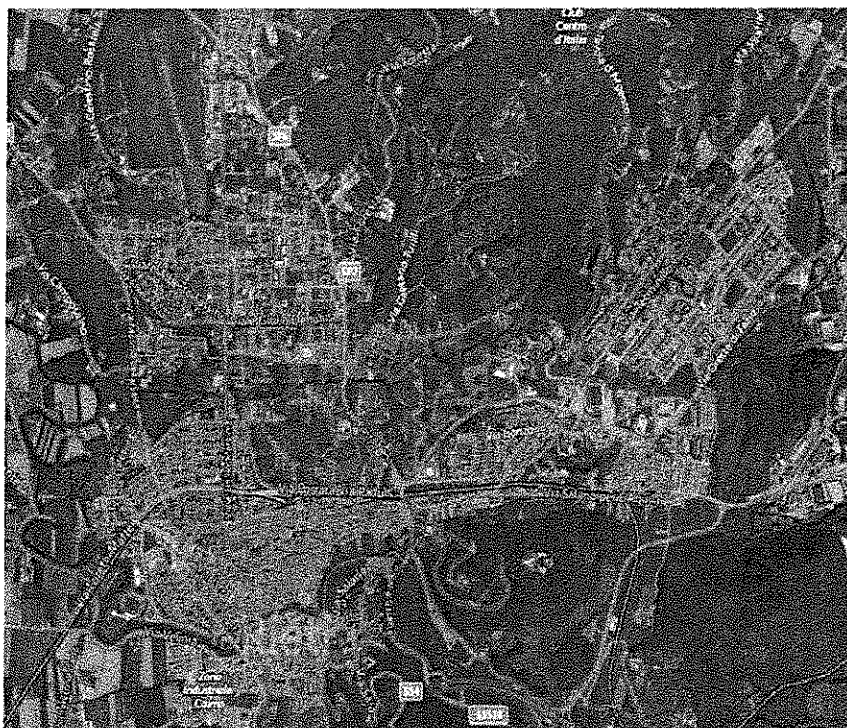


COMUNE DI RIETI

SETTORE IV PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
Determinazione del corrispettivo e relativo accertamento di entrata
riguardante il Sig. Andrea Natali e la Sig.ra Patrizia Natali
proprietari di alloggio realizzato dalla Soc. Coop. Ed. Elios a.r.l.
ricadente nel Piano di Zona II Decennio Loc. Campoloniano II –
distinto in catasto al Fg. 79 part. 519 sub 32 graffato 48 e sub 40.

RELAZIONE



1. CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il calcolo del corrispettivo è stato effettuato secondo le disposizioni contenute nella relazione allegata alla Deliberazione di C.C. n. 35 del 03.04.2017 così come di seguito specificato:

1.1. Corrispettivo per Trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà

Come stabilito dal citato art. 31 il corrispettivo trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà è determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale dell'area (CA) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, (DSr).

$$C = (CA * 0,60) - Dsr$$

La stima del valore venale delle aree (CA) viene eseguito utilizzando il procedimento sintetico, cosiddetto per "incidenza percentuale": il valore dell'area viene determinato attraverso la conoscenza della percentuale di incidenza rispetto al valore della costruzione che su di essa può essere edificata

$$i \text{ (incidenza percentuale)} = \text{Valore dell'area} / \text{Valore complessivo dell'immobile}$$

L'incidenza percentuale è rilevabile dalle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), nella zona ove insiste il fabbricato in argomento è stimata pari al 17%.

Anche il valore al mq del prodotto edilizio (PS) è stato determinato sulla base delle quotazioni estrapolate dalla banca dati OMI (valori medi). Tenuto conto che dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo normale (edilizia esistente), per determinare il valore riferito ai nuovi edifici (stato conservativo ottimo), che è quello a cui fare riferimento per il valore dell'area, ad esse è stato applicato un moltiplicatore pari a 1,3, come indicato nel provvedimento dell'Agenzie delle Entrate del 27.07.2007.

VALORI OMI	OMI V _{MIN}	OMI V _{MAX}	V _{MEDIA} x 1,3	INCIDENZA AREA
CAMPOLONIANO	€ 1.050,00	€ 1.300,00	€ 1.527,50	17%

Considerato che le abitazioni civili prese a riferimento dall'OMI includono sia edifici unifamiliari che plurifamiliari, il valore di mercato determinato sulla base delle tabelle OMI, come precisato nella relazione approvata dal Consiglio comunale, viene moltiplicato per un coefficiente che tiene conto della tipologia della struttura (Ic) per la tipologia edilizia dell'edificio in questione (plurifamiliare).

Il valore al mq del prodotto edilizio è PS = € 1.527,50 x 1,00 = € 1.527,50

Per calcolare il valore di riscatto dell'area si è applicato un coefficiente di ragguglio mq/mc che tiene conto di un'altezza di interpiano di 3 metri incrementata del 15%, così da includere le parti comuni e le entità accessorie (V=SLR x 3,45 ove: V = volume virtuale, SLR = Superficie residenziale realizzabile e 3,45=3x1,15).

La Coop. Ed. Elios a.r.l. ha attuato il proprio programma sul lotto 2, che ha una superficie complessiva di mq 1.681,00 con una superficie lorda residenziale realizzabile di mq 2.666,67 (SLR). Il volume virtuale come sopra definito è: V = 2.666,67 x 3,45 = 9.200,01 mc

Il prezzo medio al mc delle costruzioni in zona è dato dal rapporto tra il prezzo al mq come sopra determinato PV = PS/3 = 1.527,50/3 = 509,17 €/mc

Il valore venale degli edifici realizzati è pari a:

$$S = V \times PV = 9.200,01 \times 509,17 = 4.684.339,19 \text{ €}$$

Il valore complessivo delle aree edificabili (CA) risulta essere:

$$CA = S * 17\% = 4.684.339,19 \times 17\% = 796.337,66 \text{ €}$$

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie ridotto del 50% così come stabilito dalla delibera di C.C n. 35/2017 è:

$$C = ((CA \times 0,60) - Dsr) \times 50\%$$

$$C = ((796.337,66 \times 0,60) - 91.161,38) \times 0,50 = 193.320,61 \text{ €}$$

Il corrispettivo complessivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà va ripartito tra i vari proprietari in proporzione alla quota millesimale.

La quota di proprietà del Sig. Andrea Natali e della Sig.ra Patrizia Natali corrisponde a 65,750 millesimi e il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è pari ad € 12.710,83.

1.2. Rimozione vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative

Ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis il corrispettivo (Cp) per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione è pari a 0 in quanto sono trascorsi più di 20 anni dalla stipula dell'atto di convenzione. Nel seguente foglio di calcolo vengono riassunti i passaggi per la determinazione dei corrispettivi

PIANO DI ZONA 167 LOC. CAMPOLONIANO II - II DECENNIO

				SOC COOP ED ELIOS ARL
CAMPOLONIANO II	lotto			
	del. Assegnazione			367-13-03-1990
	contratto			11354-17-03-1990
	diritto superficie/proprietà			dir. Sup.
	foglio			79
	particelle			519
	tipologia edifici			SCHIERA
	numero alloggi			16
	Superficie area	SA	mq	3.300,00
	Superficie Residenziale Realizzabile mq	SLR	mq	2.666,67
	Volume Virtuale	V=SLR*3,45	mc	9.200,01
	Indice fabbricabilità	I=V/SA	mc/mq	2,79
	Prezzo medio al mq delle costruzioni in zona	PS	€/mq	€ 1.527,50
	Prezzo medio al mc delle costruzioni in zona	PV=PS/3	€/mc	509,17 €
	Valore dell'edificio	S=V*PV	€	4.684.339,19 €
	Valore Area edificabile	CA= 17% S	€	796.337,66 €
	Valore medio al metro cubo dell'area edificabile	CA/V	€	86,56 €
	Oneri di concessione del diritto di superficie al mc pagata	DS	€	46.629,86 €
	Valore al mc pagato per il DS	DS/V	€	5,07 €
	Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati	DSr	€	91.161,38 €
	Corrispettivo per trasformazione in proprietà vincolata	C=((CA*0,60-DSr)	€	386.641,22 €
	Tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione	T	anni	28
	Anni residui	Ar= 20-T	anni	-8
	Corrispettivo per rimozione vincolo prezzo max di cessione	Cp=C*Ar/20	€	- €
	Corrispettivo complessivo	CT= C+Cp	€	386.641,22 €
CORRISPETTIVO SIG. ANDREA NATALI E SIG.RA PATRIZIA NATALI E ALTRI INTERO				MILLESIMI
Corrispettivo alloggio	C	€	25.421,66 €	65,750
Corrispettivo Rimozione vincoli	CP	€	- €	
Totale Corrispettivo	CT	€	25.421,66 €	
CORRISPETTIVO SIG. ANDREA NATALI E SIG.RA PATRIZIA NATALI RIDOTTO DEL 50%				MILLESIMI
Corrispettivo	C	€	12.710,83 €	65,750
Corrispettivo Rimozione vincoli	CP	€	- €	
Totale Corrispettivo ridotto del 50% - Versamento conguaglio	CT	€	12.710,83 €	

Tipologia	Ic	VALORI OMI	PS (€/mq)
uni-bifamigliare	1,15	*VOMI	€ 1.756,63
case a schiera o quadrifamiliari	1,1	*VOMI	€ 1.680,25
plurifamigliari	1	*VOMI	€ 1.527,50

RIVALUTAZIONE ISTAT AL 30/11/2018		
COOP ED ELIOS arl	PAGAM. UNICA SOL.	RIVALUTAZIONE
46.629,86 €	16/03/1990	91.161,38 €

N = Numero alloggi
C = Corrispettivo per trasformazione in proprietà vincolata
CP = Corrispettivo per rimozione vincolo prezzo max di cessione
CT = (C+CP) Corrispettivo complessivo
C = Corrispettivo trasform. in proprietà alloggio
CP = Corrispettivo rimozione vincoli prezzo alloggio
CT = (C+CP) corrispettivo complessivo alloggio

Istruttore Tecnico
Geom. Fulvia Tornese



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Francesca Acciaroni

