



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 la Sig.ra Sabrina Varrone assegnataria di un alloggio
realizzato dalla Soc. Coop. Ed. Alba 2000 a.r.l. (lotto 2) nel Piano di
Zona 167 - III Decennio Loc. Micioccoli B distinto in catasto al Fg.
66 part. 763 sub 25 e part. 763 sub 33 graffato part. 755 sub 17.

RELAZIONE



1. CALCOLO DEL CORRISPETTIVO ALLOGGI RESIDENZIALI

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
MICIOCCOLI	1.050,00 €	1.450,00 €	1.625,00 €	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 (I_c) che tiene conto della tipologia edilizia dell'edificio in questione che in questo caso (plurifamigliare è pari a 1,00).

Il valore al mq del prodotto edilizio è PS = 1.625,00 x 1,00 = € 1.625,00

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 Soc. Coop. Ed. Alba 2000 a.r.l. ha attuato il proprio programma su porzioni di terreno distinte in catasto al fg. 66 part. 755, 762 e 763, che hanno una superficie residenziale realizzabile complessiva di mq 2.600,00 (SLR). Il volume virtuale, come sopra definito, è:

V = 2.600,00 x 3,45 = 8.970,00 mc per gli alloggi.

Il prezzo medio al mc delle costruzioni in zona è dato dal rapporto tra il prezzo al mq come sopra determinato PV = PS/3 = 1.625,00/3 = 541,67 €

Il valore venale degli edifici realizzati è pari a:

$$S = V \times PV = 8.970,00 \times 541,67 \text{ €} = 4.858.750,00 \text{ €}$$

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

$$CA = S \times 17\% = 4.858.750,00 \times 17\% = 825.987,50 \text{ €}$$

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

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

$$C = ((825.987,50 \times 0,60) - 298.723,26) \times 0,50 = 98.434,62 \text{ €}$$

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 della Sig.ra Sabrina Varrone corrisponde a 41,62 millesimi, il relativo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è pari ad € **4.096,85**.

3. 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 viene determinato, in misura pari ad una percentuale di quello calcolato ai sensi del comma 48 del medesimo articolo 31:

$$Cp = C \times Ar / 20$$

Per cui avremo:

- Sig.ra Sabrina Varrone

$$Cp = 4.096,85 \times 1 / 20 = \text{€ } 204,84$$

Dove:

“C” è l'importo determinato al precedente paragrafo 2.1 (Corrispettivo trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà vincolata);

“Ar” è la differenza tra 20 anni e il tempo trascorso (T) dalla stipula della originaria convenzione $Ar = 20 - 19 = 1$.

L'importo totale dei corrispettivi è pari a:

- Sig.ra Sabrina Varrone

$$\text{€ } 4.096,85 + \text{€ } 204,84 = \text{€ } 4.301,69$$

Nel seguente foglio di calcolo vengono riassunti i passaggi per la determinazione dei corrispettivi

PIANO DI ZONA 167 LOC. MICIOCCOLI B - III DECENNIO

			SOC. COOP. ED. ALBA 2000 A.R.L.
lotto			2
def. Assegnazione			32-03-03-1999
contratto			38587-15-09-2000
diritto superficie/proprietà			dir. Sup.
foglio			66
particelle			755-762-763
tipologia edifici			PLURIFAMIGLIARE
numero alloggi			24
Superficie area	SA	mq	2.845,00
Superficie Residenziale Realizzabile mq	SLR	mq	2.600,00
Volume Virtuale	$V=SLR*3,45$	mc	8.970,00
Indice fabbricabilità	$i=V/SA$	mc/mq	3,15
Prezzo medio al mq delle costruzioni in zona	PS	€/mq	€ 1.625,00
Prezzo medio al mc delle costruzioni in zona	$PV=P5/3$	€/mc	541,67 €
Valore dell'edificio	$S=V*PV$	€	4.858.750,00 €
Valore Area edificabile	$CA=17\% S$	€	825.987,50 €
Valore medio al metro cubo dell'area edificabile	CA/V	€	92,08 €
Oneri di concessione del diritto di superficie al mc pagata	DS	€	226.236,94 €
Valore al mc pagato per il DS	DS/V	€	25,22 €
Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati	DSr	€	298.723,26 €
			196.369,24 €
Tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione	T	anni	19
Anni residui	$Ar=20-T$	anni	1
Corrispettivo per rimozione vincolo prezzo max di cessione	$Cp=C*Ar/20$	€	9.843,46 €
			206.712,70 €

MICIOCCOLI B

CORRISPETTIVO SIG.RA SABRINA VARRONE INTERO				MILLESIMI
Corrispettivo medio ad alloggio	C	€	8.193,70 €	41,62
Corrispettivo Rimozione vincoli	CP	€	409,68 €	
Totale Corrispettivo	CT	€	8.603,38 €	

CORRISPETTIVO SIG.RA SABRINA VARRONE RIDOTTO DEL 50%				MILLESIMI
Corrispettivo medio	C	€	4.096,85 €	41,62
Corrispettivo Rimozione vincoli	CP	€	204,84 €	
Totale Corrispettivo ridotto del 50%	CT	€	4.301,69 €	

Tipologia	lc	VALORI OMI	PS (€/mq)
uni-bifamigliare	1,15	*VOMI	€ 1.868,75
case a schiera o quadrifamiliari	1,1	*VOMI	€ 1.787,50
plurifamigliari	1	*VOMI	€ 1.625,00

RIVALUTAZIONE AL31/03/2019				
DITTA	PREZZO DIRITTO DI SUPERFICIE		SCADENZA	RIVALUTAZIONE
SOC. COOP. ALBA 2000 A.R.L.	ALLA STIPULA	€ 67.871,08	15/09/2000	90.947,25 €
RATA 1	ENTRO SEI MESI	€ 79.182,93	15/03/2001	104.363,10 €
RATA 2	ENTRO DODICI MESI	€ 79.182,93	15/09/2001	103.412,91 €
RATA 3		€ 226.236,94		298.723,26 €

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
CP = Corrispettivo rimozione vincoli prezzo
CT = (C+CP) corrispettivo complessivo

Istruttore Tecnico
Geom. Fulvia Tornese



Il Responsabile del Procedimento

