COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO

Provincia di Alessandria

Piazza Finazzi n° 8
15030 VILLANOVA MONFERRATO
C.F./P.IVA 00450020060

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMUNALI GIA' CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEI PIANI DI ZONA (P.E.E.P.) EX L.167/62

RELAZIONE

1. Premesse

In data 15/07/2005, con Delibera C.C. n12, l'Amministrazione Comunale approvava i criteri per la determinazione del corrispettivo della cessione in proprietà delle aree comunali già cedute in diritto di superficie nei piani di zona (P.E.E.P.) ex L.167/62 relativamente a due aree denominate rispettivamente

- P.E.E.P. "Casa dell'Esercente" (anno 1980)
- P.E.E.P. "Cooperativa Piacibello" (anno 1987)

2. Riferimenti legislativi

A. Legge 594/95 – art.3, co. da 75 a 81

Viene introdotta, per la prima volta (co.76), la facoltà di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona (P.E.E.P.) approvati a norma della L.167/62, già concesse in diritto di superficie.
L'individuazione delle aree cedibili è soggetta ad espressa individuazione da parte del Consiglio Comunale; il prezzo di cessione è determinato dall'U.T.E.
L'intero testo è stato oggetto di abrogazioni o modifiche sostitutive operate da leggi successive, di seguito indicate.

B. Legge 662/96, art.3, co. da 60 a 64

Introduce norme modificative o abrogative del testo precedentemente considerato
In particolare:

- l'espressa individuazione delle aree cedibili è sostituita dalla possibilità di individuare le aree escluse dalla cedibilità
- viene introdotto, come norma dispositiva, l'obbligo di disciplinare le aree cedute in proprietà con la convenzione di cui all'art.8 della L.10/77.

C. Legge 448/98 – art.31, co. Da 45 a 50

Abroga quasi per intero (co.50) le disposizioni della L.549/95, di cui rimane in vita solo il co. 81 (come modificato dalla L.662/96) relativo alle registrazioni degli atti; abroga i co. 61 e 62 della L.662/96, di cui rimangono in vigore i co. 63 e 64.
La disciplina della cedibilità delle aree già concesse in diritto di superficie è quindi, in buona sostanza, riscritta a nuovo. In particolare:

- i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona (P.E.E.P.) approvati a norma della L.167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, co. 4 della L. 865/71 (co. 45)
- la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree può avvenire a seguito della proposta del Comune e di accettazione dei singoli proprietari degli alloggi (co. 47)
- il corrispettivo della cessione è determinato dal Comune con riferimento al calcolo delle indennità espropriative di cui alla L.359/92 ed al prezzo già corrisposto rivalutato (co. 48), con esclusione di conguagli negativi (co. 49)

La convenzione, redatta ai sensi dell'art.8 della L. 10/77, deve rispettare le seguenti condizioni (co. 46):

- durata pari a quella massima prevista dall'art.8 della L. 10/77, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione
- in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato come sopra

3 Determinazione del corrispettivo della cessione delle aree per edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il criterio di calcolo è fissato dall'art.31 co. 48 della L.448/98: il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art.5-bis, co. 1 della L. 359/92, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati detti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.
In particolare si dice che "il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione".
Il Comune di Villanova Monferrato, con propria Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 28/03/03, ha determinato il prezzo di cessione delle aree ricomprese in zona P.E.E.P. nella misura di £.35.000/mq (euro 18,07/mq).
Dato che, peraltro, la normativa prevede che il valore di cui sopra sia il tetto massimo applicabile, è possibile ridurre tale importo facendo ricorso all'abbattimento del 40% citato nell'art.31 co. 48 della L. 448/98.
Il metodo di calcolo proposto è dunque:

Prezzo di cessione attuale/mq	- Prezzo di prima cessione rivalutato ISTAT/mq	Differenza da corrispondere per passare da diritto di superficie a diritto di proprietà/mq
Differenza da corrispondere per passare da diritto di superficie a diritto di proprietà/mq	**X** Mq del lotto **X** 0,60	Corrispettivo per il passagio da diritto di superficie a diritto di proprietà

Nella sezione successiva si passa ai calcoli effettivi dei valori relativi alle due aree P.E.E.P. determinati con Delibera C.C. n12 in data 15/07/2005

4. CALCOLI (DETERMINATI CON DELIBERA C.C. N12 IN DATA 15/07/2005) :

A. P.E.E.P. "Casa dell'Esercente" (18 edifici)

- Convenzione del 08/08/1980 fra il Comune di Villanova Monferrato e la Cooperativa "Casa dell'Esercente", in cui si fissava il prezzo di cessione del diritto di superficie in £.27.724.600 per 8276 mq.
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie: £.27.724.600 / 8276 mq = £.3.350/mq
- Coefficiente di rivalutazione ISTAT agosto 1980 – marzo 2005: 3,9799
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie rivalutato: £.3.350/mq x 3,9799 = £ 13.333/mq
- Prezzo unitario di cessione attuale (D.C.C. n.2 del 28/03/03): £35.000/mq
- Differenza unitaria da corrispondere per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà: £.35.000/mq - £.13.333/mq = £21.667/mq

LOTTI DEL P.E.E.P. (Dati N.C.E.U. ricavati dagli atti di assegnazione degli alloggi)

Foglio	Mapp.	Indirizzo	N. lotto	Assegnatario	Mq lotto	Valori in £	Valori in €	Valori in € x 0,60	N. B.
10	1609	Via Marconi 1	1	Gabba Giovanni	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1610	Via Marconi 3	2	Erizzi Gabriella	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1611	Via Marconi 5	3	Imarisio Guglielmo	500	£10.883.500	5.595,04	3.357,02	(b)
10	183	Via Marconi 7	4	Garavello Renzo	500	£10.883.500	5.595,04	3.357,02	(a)
10	1605	Via Marconi 9	5	Degiorgis Domenico	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1604	Via Marconi 11	6	Favaro Tiziano	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1603	Via Marconi 13	7	Ciprian Gildo	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1602	Via Marconi 15	8	Comaroli Ivano	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1620	Via Marconi 31	9	Perotti Enio Francesco	500	£10.883.500	5.595,04	3.357,02	(a)

10	1619	Via Marconi 33	10	Munaro Renzo	500	£10.883.500	5.595,04	3.357,02	
10	1626	Via Marconi 37	11	Sboarina Alberto	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(c)
10	1613-1617	Via Marconi 35	12	(Sboarina Silvano) Maniero Adriano Rossi Giuseppina	470	£10.183.490	5.259,33	3.155,60	(a)
10	1616-1623	Via Marconi 27	13	D'Angelo Francesco	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	
10	1624	Via Marconi 29	14	Pisano Armando	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	(a)
10	1625	Via Marconi 23	15	Oppezzo Pietro	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	
10	1618 (1626 sub.1-2-3-4)	Via Marconi 25	16	Barberis Giancarlo Cabrino Ualdia	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	
10	1600-1629	Via Marconi 19	17	Parissone Giancarlo	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	
10	1601-1630	Via Marconi 21	18	Mombello Giovanni	420	£9.100.140	4.699,83	2.819,90	(a)

N.B.
(a) – Avvenuta "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà con atto Notaio Patrizia Cauchi Rep.N.1.160 del 5 aprile 2006

(b) – Avvenuta "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà con atto Notaio Giorgio Baralis Rep.N.64.237 del 18 aprile 2006

(c) – Avvenuta "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà con atto Notaio Antonio Oppezzo Rep.N.66.247 del 26 maggio 2008

B. P.E.E.P. Cooperativa "Piacibello" (7 edifici)

- Convenzione del 15/10/1987 fra il Comune di Villanova Monferrato e la Cooperativa "Piacibello", in cui si fissava il prezzo di cessione del diritto di superficie in £.58.000.000 per 3420 mq.
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie: £.58.000.000 / 3420 mq = £.16.959/mq
- Coefficiente di rivalutazione ISTAT ottobre 1987 – marzo 2005: 1,8581
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie rivalutato: £.16.959/mq x 1,8581 = £ 31.511/mq
- Prezzo unitario di cessione attuale (D.C.C. n.2 del 28/03/03): £35.000/mq
- Differenza unitaria da corrispondere per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà: £.35.000/mq - £.31.511/mq = £3.489/mq

LOTTI DEL P.E.E.P. (Partita 186 N.C.E.U.- dati ricavati dagli atti di assegnazione degli alloggi)

Foglio	Mapp.	Indirizzo	N. lotto	Assegnatario	Mq lotto	Valori in £	Valori in €	Valori in € x 0,60	N. B.
10	186 sub.2 (garage)-10 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/a	1	Bagnasco Agostino	392	£1.367.688	5.259,33	706,35	(d)
10	186 sub.3 (garage)-10 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/b	2	Cabrino Pierangelo	306	£1.067.634	5.259,33	551,39	(d)
10	186 sub.4 (garage)-12 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/c	3	Zorzan Marino	305	£1.064.145	5.595,04	549,58	(d)
10	186 sub.5 (garage)-13 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/d	4	Garroni Antonio	393	£1.371.177	5.595,04	708,15	(d)
10	186 sub.9 (garage)-16 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/e	5	Demichelis Mafalda	443	£1.545.627	5.259,33	798,25	(d)
10	186 sub.7,8 (garage)-15 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/f	6	Ottone Gabriele	440	£1.535.160	5.259,33	792,84	(d)

10	186 sub.6 (garage)-14 (abitazione)	Via Borgo Olano 37/g	7	Bonardi Luigi – Sabarino Marisa	360	£1.256.040	5.259,33	648,69	(e)

N.B.

(d) – **Avvenuta "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà con atto Notaio Antonio Oppezzo Rep.N.16.029 del 28 novembre 1990**

(e) – **Avvenuta "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà con atto Notaio Antonio Oppezzo Rep.N.16.030 del 28 novembre 1990**

5 CALCOLI AGGIORNATI

Premesso che con deliberazione G.C. n.24 del 08/03/2010 è stato aggiornato il valore economico delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili, dal momento che il precedente valore era stabilito con provvedimento del Consiglio Comunale nr.2 del 27.02.2002 e seguente D.C.C. n.2 del 28/03/03 già in premessa citata, con cui veniva stabilito il prezzo di cessione delle aree ricomprese in zona P.E.E.P.
Che con detta deliberazione G.C. n.24 del 08/03/2010 il valore economico delle aree edificabili è stato determinato in € 30,00/mq sia per i terreni per fabbricati residenziali edificabili a semplice concessione edilizia sia per i terreni per fabbricati residenziali edificabili in presenza di Piano esecutivo.

C. **P.E.E.P. "Casa dell'Esercente" (18 edifici)**

- Convenzione del 08/08/1980 fra il Comune di Villanova Monferrato e la Cooperativa "Casa dell'Esercente", in cui si fissava il prezzo di cessione del diritto di superficie in £.27.724.600 per 8276 mq.
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie: £.27.724.600 / 8276 mq = £/mq.3.350 = €/mq 1,73
- Coefficiente di rivalutazione ISTAT agosto 1980 – agosto 2017: 4,742
- Prezzo unitario di cessione del diritto di superficie rivalutato: €/mq 1,73 x 4,742 = €/mq 8,204
- Prezzo unitario di cessione attuale (G.C. n.24 del 08/03/2010): €/mq 30,00
- Differenza unitaria da corrispondere per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà: €/mq 30,00 - €/mq 8,204 = €/mq 21,796

LOTTI DEL P.E.E.P. (attualmente in diritto di superficie)

Foglio	Mapp.	Indirizzo	N. lotto	Assegnatario	Mq lotto	Valori in €	Valori in € x 0,60
10	(Già 1619) 1677; 1619 sub.1-2	Via Marconi 33	10	Munaro Renzo	500	10.898,00	**6.538,80**
10	(Già 1616-1623) 1616 sub.1-2-3	Via Marconi 27	13	D'Angelo Francesco	420	9.154,32	**5.492,60**
10	(Già 1625) 1675 sub.1-2-3	Via Marconi 23	15	Oppezzo Pietro	420	9.154,32	**5.492,60**
10	(Già 1618) 1626 sub.1-2-3	Via Marconi 25	16	Barberis Giancarlo Cabrino Ualdia	420	9.154,32	**5.492,60**
10	(Già 1600-1629) 1629 sub.1-2-3	Via Marconi 19	17	Parissone Giancarlo	420	9.154,32	**5.492,60**

I corrispettivi, calcolati con rivalutazione relativa agli ultimi indici ISTAT pubblicati, andranno adeguati ai coefficienti ISTAT in vigore al momento della stipula delle nuove convenzioni.

Villanova 19 settembre 2017

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Geom. Pasquale Barbato

COMUNE DI VILLANOVA MONF. • Prov. di Alessandria