



aggiornamento
GIUGNO 2015

COMUNE DI MAGNAGO

Settore Ambiente e Territorio

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE



*all'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448
adeguamento alle disposizioni introdotte dall'art. 1 comma 392
legge n. 147 del 27 dicembre 2013*

Settore Ambiente e Territorio

RELAZIONE
Perizia Estimativa
allegato A)

Responsabile
Geom. Francesco Pastori

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31 (testo collegato alla Legge Finanziaria per l'anno 1999) consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione di aree in proprietà per gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di richiesta al Comune, da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98 e s.m.i. che testualmente recita:

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 al momento della trasformazione di cui al comma 47.
(comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)

OGGETTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.), in cui è ipotizzabile la procedura di trasformazione ex legge 448/98, si trova in un'area posta a sud est del nucleo storico di Magnago e si configura come un'espansione residenziale avvenuta negli anni 80



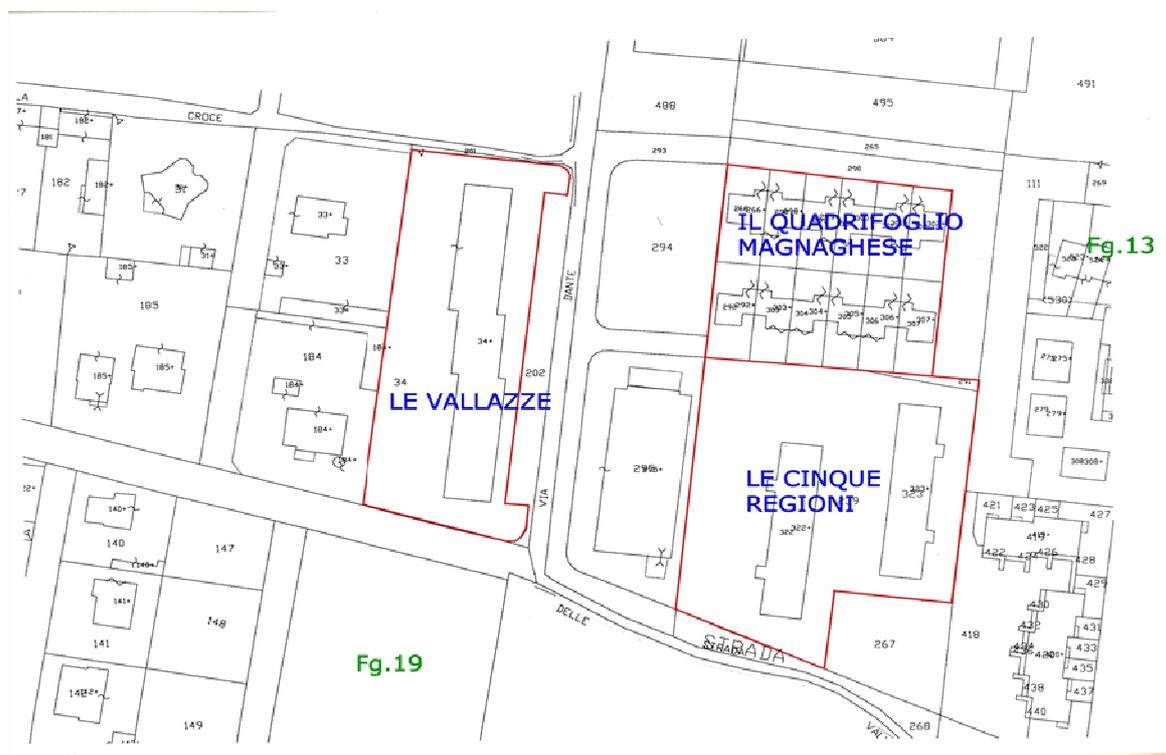
L'edificazione del lotto si è caratterizzata dalla bassa densità con una netta predominanza delle tipologie edilizie in linea su due piani e villette a schiera.

Le aree oggetto della presente stima sono quelle che hanno visto la realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '80 e più precisamente individuati:

P.E.E.P. di Via Trieste

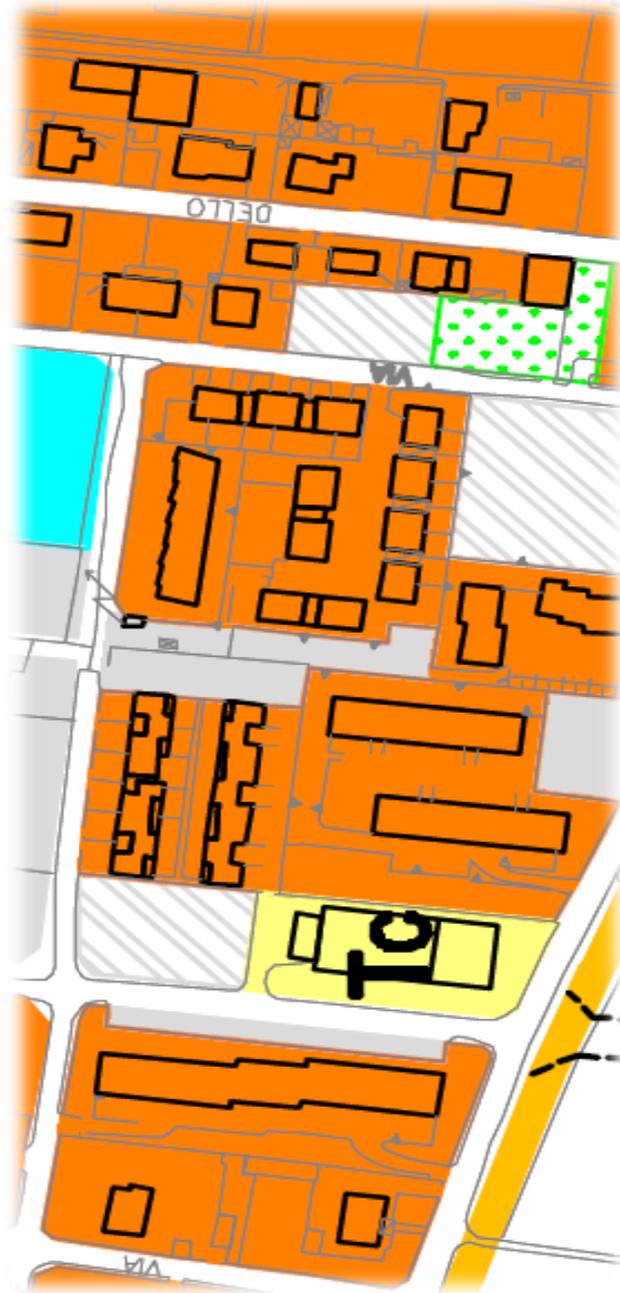
ASSEGNATARIO	DATA	REP. CONV	ROGITO	SUP. MQ	VOLUME MC	UBICAZIONE
LE CINQUE REGIONI	16/01/1978	20958 Racc. 2175	Notaio Cazzaniga Milano	4610,00	6345,82	Via Trieste
LE VALLAZZE	27/12/1982	77234 Racc. 3107	Notaio Carugati Legnano	3780,00	6550,00	Via Nicolò Tommaseo
QUADRIFOGLIO MAGNAGHESE	27/12/1982	77238 Racc. 3108	Notaio Carugati Legnano	3100,00	5650,00	Vicolo Quadrifoglio Via Nobile della Croce

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



ZONA URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera consiliare n. 27 del 21.06.2010 ed efficace a tutti gli effetti dal 13.10.2010 (con la pubblicazione sul BURL), risultano così azionati: "Ambito edificato esistente e di completamento (B2)" (Piano delle Regole - tav. PR2), regolata dall'art. 21 della Normativa di Piano (PR1).



DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE

Con Legge N. 147/2013, art.1 comma 392, è stato riformato :l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448,in merito al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà .

Il richiamato art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, nella formulazione attualmente in vigore, stabilisce che *"il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 al momento della trasformazione di cui al comma 47"*.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 in data 28/04/2015, determinava il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, **in misura pari al 50% del valore venale dell'area**, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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 e non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

Pertanto il **corrispettivo per ogni unità immobiliare** risulta determinabile nel seguente modo:

$$C Vt = \{(Vv \times 0,5)\} - Co\} \times Mp$$

C Vt = Corrispettivo Valore di Trasformazione

Vv = Valore Venale attuale dell'area

(0,5) = riduzione comunale pari al 50%,
(art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 modificato dal comma 329 della Legge 147/2013)

Co =Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione già versate e attualizzate (ISTAT)

Mp= (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze-
(informazione fornita dal richiedente.)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale alla superficie del terreno di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

Gli oneri per la concessione del diritto di superficie sono computati alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti "una tantum" ma devono essere calcolati periodicamente.

Magnago, 10 giugno 2015

Il Responsabile del Settore Ambiente e Territorio
Geom. Francesco Pastori

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Cooperativa LE CINQUE REGIONI s.c.e.r.l

Superficie area mq 4.610
Volumetria assegnata mc 6.345,82
Indice fondiario mc/mq 1,37

Convenzione in data 06/01/1978

Oneri di concessione
Previsti in concessione lire 10.000



Volumetria assegnata mc 6345,82
valore fabbricato = € 555 x 6345,82 = € 3.521.930

Valore Venale area = 0,15 x € 3.521.930 =

VALORE VENALE (Vv)	€ 528.289
ONERI di concessione (Co) rivalutati ISTAT aprile 2015	€ . 36,12
Corrispettivo Valore di Trasformazione	
C Vt = {(Vv x 0,5)} - Co} x Mp	€ 264.108,38

Valore da ripartire in base ai millesimi di proprietà

Mp= (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze-
(informazione fornita dal richiedente.)

La quota in deduzione relativa agli oneri di concessione verranno rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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.

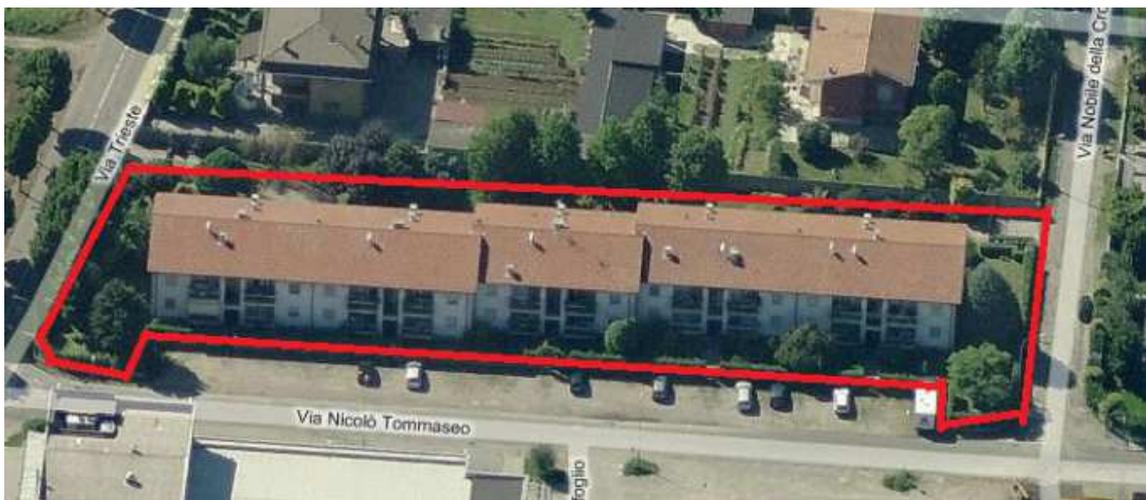
DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Società LE VALLAZZE s.c.e.r.l.

Superficie area mq 3780
Volumetria assegnata mc 6550,00
Indice fondiario mc/mq 1,73

Convenzione in data 27/12/1982

Oneri di concessione
Previsti in concessione lire 10.000



Volumetria assegnata mc 6550,00
valore fabbricato = € 555 x 6550,00 = € 3.635.250

Valore Venale area = 0,15 x € 3.635.250 =

VALORE VENALE (Vv)	€ 545.287
ONERI di concessione (Co) rivalutati ISTAT aprile 2015	€ . 16,48
Corrispettivo Valore di Trasformazione	
C Vt = {(Vv x 0,5)} - Co} x Mp	€ 272.627,02

Valore da ripartire in base ai millesimi di proprietà

Mp= (mill./1000) Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze-
(informazione fornita dal richiedente.)

La quota in deduzione relativa agli oneri di concessione verranno rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'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.

