

**-C.C. N. 47 DEL 27/09/2009**

**-OGGETTO : ART. 31 COMMI DA 45 A 50, LEGGE 23.12.1998, N. 448. CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI P.E.E.P. GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI CUI ALL'ART.35 DELLA LEGGE 865/1971 PER LE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' ANTERIORMENTE ALLA LEGGE 179/1992.**

Il Sindaco introduce l'argomento cedendo la parola all'Assessore all'Urbanistica Stefano TIZZANI il quale svolge la relazione che risulta registrata sull'apposita bobina conservata agli atti dell'ufficio comunale competente.

L'Assessore termina il proprio intervento ponendo a disposizione del Consiglio il fascicolo contenente la pratica interessata.

Ultimata la relazione dell'Assessore TIZZANI chiedono ed ottengono la parola i Consiglieri Comunali:

**-ROSELLI Elisa ( UNA NUOVA GIAVENO)**

**-MILETTO Antonio ( UNA NUOVA GIAVENO)**

**-VARRONE Roberto (GRUPPO MISTO)**

Ultimati gli interventi dei Consiglieri Comunali incisi sulla bobina di registrazione magnetica della seduta e conservata agli atti dell'ufficio competente vengono rese le dichiarazioni di voto da parte dei Capigruppo Consiliari.

Si unisce pertanto la trascrizione delle dichiarazioni suddette riportate nell'elaborato ALLEGATO \_\_\_ alla presente deliberazione.

Ultimato il dibattito consiliare poiché più nessuno chiede la parola

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta dell'Assessore all'Urbanistica in merito all'oggetto;

Sentito e preso atto delle dichiarazioni dei Consiglieri Comunali intervenuti nel dibattito.

Sentito e preso atto delle dichiarazioni di voto rese dai Capigruppo Consiliari.

Premesse che:

- con Deliberazione del Consiglio n.45 del 9 ottobre 2001 avente oggetto: "Articolo 31 - comma 45 e seguenti - legge 23 .12. 1998, n.448 Provvedimenti per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie, in parte delimitate ai sensi dell'articolo 51 legge 22.10.1971, n.865 e in parte site nell'ambito di piano per l'Edilizia Economica Popolare".
- con Deliberazione del Consiglio n.44 del 1°agosto 2003 avente oggetto: "Articolo 31 - comma 45 e seguenti - legge 23.12.1998, n.448. Cessione in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia Autoferrotranviari di Giaveno, delimitate ai sensi dell'articolo 51 legge

n.685/71 – Approvazione della bozza di convenzione”, si approvava la trasformazione del diritto di superficie in proprietà solo in modo parziale e riguardante alcuni assegnatari degli alloggi. Ultimamente, però, tutti gli assegnatari degli alloggi in aree PEEP, hanno espresso la volontà di sottoscrivere la nuova convenzione.

- che la legge 28.12.1995, n.549, modificata dalla legge 23.12.1996, n.662, ha consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18.4.1962, n.167 ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 legge 22.10.1971, n.865, già concesse in diritto di superficie o cedute in diritto di proprietà;
- l’applicazione di dette disposizioni veniva vincolata dalla legge 662/1996 alla stipulazione, tra Comune e soggetti interessati, di una nuova convenzione di cui all’art. 8 legge 28.1.1977, n. 10, ed al versamento di un corrispettivo da determinarsi da parte dell’U.T.E. (ora Agenzia del Territorio);

Constatato che l’articolo 31, commi da 45 a 50, delle legge 23.12.1998, n.448, ha introdotto alcune modificazioni alla normativa sopra richiamata e più precisamente:

- ha attribuito ai Comuni la competenza – in precedenza dell’U.T.E. (ora Agenzia del Territorio) – in materia di determinazione delle prezzo delle aree;
- ha stabilito che il corrispettivo per la cessione delle aree debba essere determinato dal Comune su parere del proprio Ufficio Tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 5bis, comma 1, del Decreto Legge 11.7.1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8.8.1992, n.359, 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 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, con la precisazione che, 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;
- ha consentito che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o l’eliminazione dei vincoli per quelli in diritto di proprietà possa essere richiesta dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per quota millesimale corrispondente, non essendo più richiesta, come in precedenza, la maggioranza qualificata del condominio.

Ritenuto, anche alla luce delle nuove disposizioni di legge, di confermare la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e l’eliminazione dei vincoli nelle aree già concesse in diritto di proprietà (aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/1992 ovvero delimitate ai sensi dell’art. 51 legge 865/1971, ed assegnate ai sensi dell’art. 35 legge 965/1971 anteriormente alla legge 17/02/1992).

Valutato che le Convenzioni sottoscritte dal Comune con i soggetti attuatori sono state effettuate in date immediatamente successive alla data del 17/02/1992 e che gli attuali assegnatari – condomini, più volte hanno fatto richiesta scritta al Comune di provvedere in merito, si ritiene a questo punto procedere per definire la situazione.

Tenuto conto che:

- nel Comune di Giaveno sono stati attuati alcuni piani di zona per l'edilizia economica e popolare realizzati attraverso procedure espropriative secondo quanto prevedeva la legislazione vigente all'epoca.
- dopo tali premesse, la situazione delle convenzioni nel Comune di Giaveno è verificabile nel prospetto che segue:

<b>Codice aree</b>	<b>N° Lotto</b>	<b>Nominativo Assegnatario</b>	<b>Tot. mq superficie lorda com</b>	<b>N° Alloggi costruiti</b>	<b>Ubicazione</b>
N2-15	A1	Cooperativa Giaveno 88 a.r.l.	12.197,88	18	Via Beale 26
	A2	Impresa Costruzioni Arcas s.p.a.	15.059,65	22	Via Beale 22
	A3	Soc. Coop. Edilizia Piemontese	12.195,21	17	Via Beale 16-18
	A4	Coop. Autoferrotranvieri a.r.l.	6.030	33	Via Martiri della Libertà 23
<b>TOTALI</b>			<b>45.482,74</b>	<b>90</b>	

Data la complessità della materia e, in mancanza di un espresso richiamo delle norme ad un particolare criterio di stima, gli Uffici Tecnici dei Comuni dell'Area Metropolitana Torinese, nelle riunioni di lavoro svolto in date diverse, hanno concordato un unico criterio di stima del valore delle aree, che nella fattispecie attengono a :

- valore del prezzo dell'area all'attualità,
- incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato,
- applicazione del calcolo del corrispettivo;

Ritenuto, pertanto, si assumere lo stesso criterio di stima degli altri Comuni, adattato alla realtà del Comune di Giaveno, al fine di avere un'omogeneità di valutazione delle aree interessate;

Considerato che questo Comune ha dato specifico incarico al geom. Mario Lopercolo, già dipendente del Comune di Alpignano, per la redazione di perizia di stima delle aree interessate, il quale ha fornito la documentazione richiesta nei termini assegnati.

Preso atto del contenuto della perizia in argomento, dalla quale si evince la determinazione del prezzo delle aree ed i corrispettivi da proporre agli assegnatari – condomini;

Considerato che la predetta perizia può essere condivisa ed approvata, con riferimento a tutti i programmi edilizi realizzati su aree già concesse in diritto di superficie, anche tenendo presente che, per l'anno in corso, questo Comune non ha determinato i costi per la cessione diretta di aree in diritto di proprietà;

Ritenuto dover procedere in merito a quanto esposto, precisando che il tutto dovrà essere comunicato agli assegnatari - condomini degli alloggi e loro pertinenze, ai fini della eventuale accettazione da parte degli stessi

Rilevato che la trasformazione del titolo di godimento e l'eliminazione dei vincoli sono subordinati, oltre che alla corresponsione del corrispettivo, calcolato come sopra, anche alla stipulazione di nuove convenzioni, in sostituzione delle precedenti, redatte ai sensi dell'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 10/1977, aventi una durata minima di anni TRENTA, meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quelle in diritto di proprietà e quella di stipulazione della nuova convenzione (Allegato B).

Visto l'allegato nuovo schema di convenzione e ritenuto di approvarlo;

Visto il decreto legislativo 18/8/2000, n. 267 e s.m.i. ;

Visti i pareri favorevoli in merito alla presente deliberazione, espressi, ai sensi dell'articolo 49 del suddetto decreto legislativo, rispettivamente dal Capo dell'Area Urbanistica per quanto concerne la regolarità tecnica, e dal Capo dell'Area Finanziaria per quanto concerne la regolarità contabile.

**Con voti favorevoli n°VENTUNO su n°VENTUNO presenti e votanti, voti espressi mediante alzata di mano,**

## **D E L I B E R A**

- 1) - **DI PRENDERE ATTO** dei provvedimenti amministrativi assunti dal Comune di Giaveno, per l'approvazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare in via Beale e per la delimitazione di aree in prossimità di via Martiri della Libertà, ai sensi dell'articolo 51 della legge 22/10/1971, n.865, nonché dei programmi edilizi realizzati su aree già concesse in diritto di superficie da parte dei Soggetti Attuatori.

- 2) – **DI PRENDERE ATTO** delle modificazioni introdotte dall'articolo 31 della legge 23.12.1998, n.448 in materia di cessione delle aree di cui alla legge 167/1962, già concesse in diritto di superficie ed in proprietà.
- 3) – **DI PRENDERE ATTO** che la trasformazione del titolo di godimento e l'eliminazione dei vincoli sono subordinati, oltre che alla corresponsione del corrispettivo, di cui in premessa, anche alla stipulazione di nuove convenzioni, in sostituzione delle precedenti, aventi le caratteristiche previste dall'art. 31, comma 46, legge 448/1998.
- 4) – **DI CONFERMARE**, anche alla luce delle nuove disposizioni di legge, la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e l'eliminazione dei vincoli per quelle già cedute in diritto di proprietà (aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/1962 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 legge 865/1971, ed assegnate ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 anteriormente alla legge 179/1992).
- 5) – **DI CONDIVIDERE ED APPROVARE**, per detti fini, la Perizia di stima redatta dal geom. Mario Lopercolo, già dipendente del Comune di Alpignano, denominata allegato "A", e, quindi, determinare il prezzo delle aree ed i corrispettivi, in essa riportati, da proporre ai soggetti interessati, ai fini della eventuale loro accettazione.
- 6) – **DI SUBORDINARE** la cessione delle aree e l'eliminazione dei vincoli per quelle cedute in proprietà, oltre che alla corresponsione di un corrispettivo, valutato mediante la stima allegata denominata allegato "A", anche alla stipulazione di nuove convenzioni in sostituzione delle precedenti, redatte ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 10/1977, aventi una durata pari a trent'anni meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, e quella di stipulazione della nuova convenzione.
- 7) – **DI APPROVARE** conseguentemente lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione, denominata allegato "B", da stipularsi, ai sensi dell'art. 3, comma 46, legge 23.12.1998, n.448, con i proprietari delle unità immobiliari negli interventi di cui trattasi.
- 8) – **DI DEMANDARE** a separati provvedimenti amministrativi, la definizione ed approvazione delle singole convenzioni riferite agli specifici programmi edilizi realizzati.
- 9) – **DI INCARICARE** il Capo Area Urbanistica degli adempimenti derivanti dalla presente deliberazione, in modo particolare per quanto attiene l'invio della proposta agli interessati, come previsto dall'art. 31 – comma 47 – della richiamata legge n.448/1998, nonché ad

intervenire alla stipula delle singole convenzioni, autorizzando, in tale sede, ad apportare eventuali modifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie.

- 10)** – **DI STABILIRE** quanto segue:
- a) che il corrispettivo stimato dal professionista incaricato, ha valore per **due anni** e, precisamente, dalla data di esecutività del presente provvedimento. Allo scadere del biennio, il corrispettivo verrà riconteggiato alla luce dei nuovi prezzi di mercato;
  - b) che le richieste di acquisizione delle aree e dell'eliminazione dei vincoli per quelli in diritto di proprietà per la quota parte millesimale, devono avvenire, ai soli fini dell'applicazione del corrispettivo come indicato nell'allegato "A", su apposito modulo predisposto dall'Area Urbanistica e pervenire entro diciotto mesi dalla data di esecutività del presente provvedimento;
  - c) che per le richieste pervenute, trascorso detto termine di cui al punto 10 b), verranno applicati i nuovi valori determinati secondo quanto previsto dal mercato immobiliare;
  - d) che il corrispettivo proposto potrà avere una formula di pagamento mediante rateizzazione secondo le procedure indicate dal Capo Area Urbanistica con l'applicazione degli interessi legali vigenti al momento, fermo restando che le nuove convenzioni potranno essere stipulate solo successivamente al saldo dell'importo dovuto che non potrà essere successivo al termine di cui al punto 10 a);
  - e) che le nuove convenzioni verranno rogate dal Segretario Generale in quanto trattasi di atti pubblici, ciò al fine, anche, di agevolare gli assegnatari che vorranno sottoscrivere la nuova convenzione.
- 11)** – **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa per il bilancio comunale e che gli introiti verranno iscritti all'atto della sottoscrizione della convenzione.

**RELAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE AGGIORNATO DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DAL COMUNE DI GIAVENO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI NEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

**( Legge 23.12.1998 n. 448, art. 31 – commi da 45 a 50 - )**

>>>>000<<<<

Il sottoscritto Loperголо geom. Mario dipendente del Comune di Alpignano (TO), su incarico del Comune di Giaveno con Determina Dirigenziale n. 793 del 02/12/2008 *per la redazione di una perizia di revisione ed aggiornamento delle procedure relative alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà su n. 4 aree*, a seguito della disamina degli atti, delle convenzioni, è in grado di stendere la seguente relazione estimativa.

**1 – PREMESSA**

L'art. 31, commi 45,46,47,48,49 e 50 della legge 23/12/1998, n. 448 ( provvedimento "collegato" alla legge finanziaria per l'anno 1999), prevede la possibilità, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della legge 865 del 1971, **di cedere in diritto di proprietà le aree già concesse in diritto di superficie** e di eliminare i vincoli di cui ai commi 15,16,17,18 e 19 del medesimo art 35 legge 865 del 1971, contenuti **nelle convenzioni per le aree cedute in diritto di proprietà stipulate antecedentemente all'entrata in vigore della legge 17/02/1992, n. 179** (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 50 del 29.02.1992 ).

Tale possibilità viene accordata dal citato art. 31, commi 45 e seguenti, in cambio di un corrispettivo a favore del Comune, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48, e con la possibilità di sostituire l'attuale convenzione con altra redatta ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28/01/1977, n. 10.

Il corrispettivo, previsto dal comma 48, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5bis, comma 1, del decreto-legge 11/771992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/8/1992, n. 359, 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 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.

Nel rispetto di quanto stabilito al comma 48 della legge in argomento, i maggiori Comuni della cintura torinese, definirono nella seduta del 2.11.1999 una perizia-tipo che ogni intervento avrebbe adattato alla propria realtà territoriale; il sottoscritto ha proceduto, nel rispetto di quanto stabilito nella perizia-tipo sopra citata, a determinare un attendibile **valore di mercato delle aree** occupate dagli interventi di edilizia convenzionata attuati in ambito PEEP o in ambiti localizzati ai sensi dell'art 51 della legge 865 del 1971 e conseguentemente il corrispettivo a carico di ogni fabbricato.

**2 – CRITERI DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE**

Il valore di ogni area è stato determinato applicando la seguente formula:

$$\text{VALORE VENALE DELL'AREA } \mathbf{V_a} = \mathbf{V_m} \times \mathbf{K}$$

dove:

**Vm = valore di mercato dell'intero fabbricato**, ottenuto con la sommatoria dei prodotti tra il **valore commerciale/mq** degli alloggi, autorimesse, posti auto ed eventuali locali destinati a terziario, e la rispettiva **superficie complessiva** (superficie lorda vendibile per gli alloggi, le autorimesse, i locali a terziario e superficie netta per i posti auto). Tale valore sarà riferito all'attualità considerando il fabbricato a nuovo in quanto il risultato finale della mia stima è la valutazione del terreno e non dell'immobile insistente su di esso.

**K = incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato**, questo valore viene ulteriormente parametrato in considerazione **delle condizioni specifiche in cui si trova l'area**: giacitura, configurazione, posizione urbana e natura geologica. Si può affermare che le aree interessate dai vari interventi di E.R.P., soggette all'applicazione della legge 448/98, possiedono analoghe caratteristiche, per cui è possibile attribuire ad esse il medesimo coefficiente **1**, ricavato moltiplicando i coefficienti riportati a fianco di ogni voce sottostante:

**giacitura**: trattasi di aree pianeggianti o con minima pendenza del piano di campagna ed in quota con la viabilità di contorno; coefficiente = **1**;

**configurazione**: aree geometricamente regolari, tali da consentire la localizzazione degli edifici con esposizione ottimale e con buona organizzazione degli spazi verdi condominiali; coefficiente = **1**;

**posizione urbana**: aree dotate di buona accessibilità sia pedonale che veicolare, situate in zone urbane con servizi terziari; coefficiente = **1**;

**natura geologica**: a seguito di quanto risulta dalla "Carta della pericolosità idrogeologica" allegata al Nuovo P.R.G.C. le aree in oggetto ricadono tutte in Classe 1 ( oggi Classe 2b ) con pericolosità geomorfologia tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche; coefficiente = **1**;

Si ritiene di non applicare al coefficiente **K** il parametro della vetustà dell'edificio, poiché la valutazione è rivolta alla stima del valore del terreno e pertanto l'incidenza finale dell'area è quantificata sul fabbricato stimato ad oggi e quindi "al nuovo".

La percentuale **K** per Giaveno può quindi essere stabilita in :  
10% in quanto non rientra tra i Comuni compresi fra i 16.000 e 50.000 abitanti, la cui incidenza percentuale è dal 17% al 20%.

### **3 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

Ottenuto il valore venale dell'area, non rimane che applicare le modalità di calcolo del corrispettivo del comma 48 del già citato art. 31 della legge 448 del 1998, tradotte nella formula di cui al successivo punto 4.

Al termine dei conteggi il controllo richiesto da detto comma 48, poiché sul territorio di Giaveno non esistono, ad oggi, aree cedute in diritto di proprietà il confronto richiesto non può essere operato.

### **4 – RIFERIMENTI LEGISLATIVI E FORMULA DI CALCOLO**

D.L. 11/07/1992, n. 333, convertito in LEGGE 8/8/1992, n. 359

**Art. 5bis**: Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri Enti Pubblici o di Diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma **dell'articolo 13**,



**terzo comma, della Legge 15/01/1885, n. 2892**, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito domenicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986, n. 917: l'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.

LEGGE 15/1/1885, n. 2892

**Art. 13, 3° comma:** l'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media, sul valore e sui fitti coacervati dell'ultimo decennio purchè essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione.

#### **FORMULA PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO**

	<b>VALORE</b>	<b>REDDITO</b>	<b>ONERI</b>
		DOMENICALE	CONCESSORI
CORRISPETTIVO (1) =	VENALE	+	: 2 x 0,60 - (2)
		RIVALUTATO	
		( ex artt. 24 e segg	RIVALUTATI
	DEL TERRENO	D.P.R. 917/86 )	CON INDICI
ISTAT (3)			

#### **NOTE:**

- (1) Il risultato non può essere superiore al costo delle aree cedute direttamente in diritto di proprietà dal Comune al momento della trasformazione.
- (2) Per oneri concessori si intendono unicamente gli importi versati dai vari operatori di E.R.P. per ottenere la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà, e non quelli relativi alle opere di urbanizzazione. Nelle varie convenzioni i due importi risultano scorporati.
- (3) Indici ISTAT dei prezzi al consumo; la rivalutazione avviene dal momento dei versamenti degli oneri concessori sino al momento della stipulazione dell'atto tra la persona interessata e il Comune.

#### **SCHEMA SINTETICO DI PROCEDIMENTO**

**PEEP LOTTO 4 – Immobile ubicato in Via Martiri della Libertà 23 Giaveno  
Condominio Lara Cooperativa Autoferrotranvieri**

Superficie lorda complessiva d'intervento: mq 6030  
 Volume totale 11.893,44  
 Oneri di concessione Diritto di Superficie: € 13.670,11= ( \* )

■ **Superficie utile lorda vendibile di pavimento**

Slvp = 1.308,88 mq ( alloggi )  
 Slvp = 683,38 mq ( autorimesse )

Slvp = 594,00 mq ( area parcheggio )

▪ **Ricavo di mercato**

RI = Slvp x P

P = €/mq 2.400,00 ( alloggi )

P = €/mq 1.200,00 ( autorimesse )

P = €/mq 600,00 ( area parcheggio )

( Consulente immobiliare n. 827 - autunno 2008 - )

RI = mq 1.308,88 x €/mq 2.400,00 = € 3.141.312,00

RI = mq 683,38 x €/mq 1.200,00 = € 820.056,00

RI = mq 594,00 x €/mq 600,00 = € 356.440,00

**Ricavo di mercato - Totale = € 4.317.808,00**

▪ **Coefficienti correttivi**

Incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato

€ 4.317.808,00 x 10% = € 431.780,80

▪ **Coacervo del reddito dominicale ( RD )**

RD ( prato irriguo 2<sup>a</sup> classe €/mq 112,79 x 80% = € 90,23

( S ) 2.586,26 x €/mq 90,23 = 233.358,23

**VALORE PER TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Vt = ( Va ) 431.780,80 + ( RD ) 233.358,23 : 2 = € 332.569,51 x 60% = € 199.541,70 - € 13.670,11 = € 185.871,59 : 1000 = €/mm 185,87=

( \* ) Il corrispettivo già versato per l'area edificabile, agli atti risulta ( £ 7.000.000 = € 3.615,19 , rivalutato con indici ISTAT 278,13% = € 13.670,11)

**Lotto 4 - Cooperativa Autoferrotranvieri a.r.l.  
( Condominio Lara Via Martiri della Libertà 23)**

<b>fabbricato 1</b>	<b>alloggio n</b>	<b>millesimi</b>	<b>Corrispettivo millesimo</b>	<b>x</b>	<b>Corrispettivo da versare</b>
<b>scala A</b>	1	32,94	€ 185,87		€ 6.122,55
	3	35	€ 185,87		€ 6.505,45
	5	35	€ 185,87		€ 6.505,45
	2	31,85	€ 185,87		€ 5.919,95
	4	33,84	€ 185,87		€ 6.289,84
	6	33,84	€ 185,87		€ 6.289,84
<b>scala B</b>	7	31,85	€ 185,87		€ 5.919,95
	9	33,84	€ 185,87		€ 6.289,84
	11	33,84	€ 185,87		€ 6.289,84
	8	32,94	€ 185,87		€ 6.122,55
	10	35	€ 185,87		€ 6.505,45
	12	35	€ 185,87		€ 6.505,45
<b>fabbricato 2</b>					
<b>scala C</b>	13	26,77	€ 185,87		€ 4.975,73
	30	28,44	€ 185,87		€ 5.286,14
	32	28,44	€ 185,87		€ 5.286,14
	29	27,65	€ 185,87		€ 5.139,30
	31	29,38	€ 185,87		€ 5.460,86
	33	29,38	€ 185,87		€ 5.460,86
<b>scala D</b>	14	26,59	€ 185,87		€ 4.942,28
	17	28,25	€ 185,87		€ 5.250,82
	20	28,25	€ 185,87		€ 5.250,82
	15	28,01	€ 185,87		€ 5.205,21
	18	29,77	€ 185,87		€ 5.533,34
	21	29,77	€ 185,87		€ 5.533,34
	16	26,98	€ 185,87		€ 5.014,77
	19	28,66	€ 185,87		€ 5.327,03
	22	28,66	€ 185,87		€ 5.327,03
<b>scala E</b>	24	27,65	€ 185,87		€ 5.139,30
	26	29,38	€ 185,87		€ 5.460,86
	28	29,38	€ 185,87		€ 5.460,86
	23	26,77	€ 185,87		€ 4.975,73
	25	28,44	€ 185,87		€ 5.286,14
	27	28,44	€ 185,87		€ 5.286,14

### SCHEMA SINTETICO DI PROCEDIMENTO

**PEEP LOTTO A2 – Immobile ubicato in Via Beale 22 Giaveno  
 Impresa di Costruzioni ARCAS SpA**

Superficie lorda complessiva d'intervento: mq 15.059,65

Volume totale 8.282,81  
Oneri di concessione Diritto di Superficie: € 167.619,40= ( \* )

■ **Superficie utile lorda vendibile di pavimento**

Slvp = 2.179,11 mq ( alloggi )  
Slvp = 845,45 mq ( area a parcheggio )  
Slvp = 1.344,8 mq ( area viabilità privata interna )

■ **Ricavo di mercato**

RI = Slvp x P

P = €/mq 2.400,00 ( alloggi )  
P = €/mq 600,00 ( area a parcheggio )  
P = €/mq 600,00 ( area viabilità interna )  
( Consulente Immobiliare n. 827 - autunno 2008)

RI = mq 2.179,11 x €/mq 2.400,00 = € 5.229.864,00  
RI = mq 845,45 x €/mq 600,00 = € 507.270,00  
RI = mq 1.344,8 x €/mq 600,00 = € 806.880,00

**Ricavo di mercato - Totale = € 5.540.014,00**

■ **Coefficienti correttivi**

Incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato  
€ 5.540.014,00 x 10% = € 554.401,40

■ **Coacervo del reddito dominicale ( RD )**

RD ( prato irriguo 2^ classe €/mq 112,79 x 80% = € 90,23  
( S ) 2.179,11 x €/mq 90,23 = 196.621,00

**VALORE PER TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Vt = ( Va ) 554.401,40 + ( RD ) 196.621,00 : 2 = € 375.511,00 x 60% = € 225.306,72 - € 156.588,42 = € 68.718,30 : 1000 = €/mm 68,71=

( \* ) Il corrispettivo già versato per l'area edificabile, agli atti risulta ( £ 124.542.000 = € 64.320,57 , rivalutato con indici ISTAT 143,45% = € 156.588,42)

I millesimi assunti, dall'amministratore protempore, delle 22 unità abitative sono 45,45 per ogni unità, il valore a millesimo è di 68,71 pertanto **il corrispettivo da versare ammonta ad € 3.122,86**

**SCHEMA SINTETICO DI PROCEDIMENTO**

**PEEP LOTTO A1 - Immobile ubicato in Via Beale 26 Giaveno  
Cooperativa "Giaveno 88" arl - Condominio "Il Mulino"**

Superficie lorda complessiva d'intervento: mq 12.197,88  
Volume totale 6.708,83  
Oneri di concessione Diritto di Superficie: € 65.122,85 = ( \* )

■ **Superficie utile lorda vendibile di pavimento**

Slvp = 2.127,00 mq ( alloggi )  
 Slvp = 424,00 mq ( autorimesse )  
 Slvp = 928,32mq ( area verde privato )

▪ **Ricavo di mercato**

RI = Slvp x P

P = €/mq 2.400,00 ( alloggi )

P = €/mq 600,00 ( autorimesse )

P = €/mq 600,00 ( area verde privato )

( Consulente Immobiliare n. 827 - autunno 2008)

RI = mq 2.127,00 x €/mq 2.400,00 = € 5.105.760,00

RI = mq 424,00 x €/mq 1.200,00 = € 508.800,00

RI = mq 928,32 x €/mq 600,00 = € 556.992,00

**Ricavo di mercato - Totale = € 6.171.552,00**

▪ **Coefficienti correttivi**

Incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato  
 € 6.171.552,00 x 10% = € 617.155,00

▪ **Coacervo del reddito dominicale ( RD )**

RD ( prato irriguo 2^ classe e seminativo €/mq 112,79 x 80% = € 90,23

( S ) 2.127,00 x €/mq 90,23 = 191.919,00

**VALORE PER TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

Vt = ( Va ) 617.155,00 + ( RD ) 191.919,00 : 2 = € 404.537,00 x 60% = € 242.722,00 - € 194.214,00 = € 48.558 : 1000 = €/mm = 48,55

( \* ) Il corrispettivo già versato per l'area edificabile, agli atti risulta ( £ 108.669.000 = € 65.122,25 , rivalutato con indici ISTAT 198,23% = € 194.214,00)

**Lotto A1 - Giaveno 88 a.r.l. ( Condominio: IL MULINO Via Beale 26 )**

Scala	Sub	millesi mi	corrisp pettivo x millesimo	corrisp pettivo da versare	scala	Sub	millesi mi	corrisp pettivo x millesimo	Corrisp pettivo da versare
A	3	49,7	€ 48,55	€ 2.412,93	b	16	57,1	€ 48,55	€ 2.772,20
A	7	50,4	€ 48,55	€ 2.446,92	B	17	57	€ 48,55	€ 2.767,35
A	5	49,7	€ 48,55	€	B	15	61,6	€ 48,55	€

				2.412,93					2.990,68
A	1	52,1	€ 48,55	€ 2.529,45	B	18	59,3	€ 48,55	€ 2.879,01
A	2	50,2	€ 48,55	€ 2.437,21	C	12	58,9	€ 48,55	€ 2.859,59
A	8	53,7	€ 48,55	€ 2.607,13	C	9	61,7	€ 48,55	€ 2.995,53
A	4	49,7	€ 48,55	€ 2.412,93	C	14	61,4	€ 48,55	€ 2.980,97
A	6	50,4	€ 48,55	€ 2.446,92	C	10	59,1	€ 48,55	€ 2.869,30
					c	11	58,9	€ 48,55	€ 2.859,59
					c	13	59,1	€ 48,55	€ 2.869,30

## SCHEMA SINTETICO DI PROCEDIMENTO

### **PEEP LOTTO A3 – Immobile ubicato in Via Beale 16-18 Giaveno Cooperativa Edilizia Piemontese a.r.l.**

Superficie lorda complessiva d'intervento: mq 12.195,21

Volume totale 6.707,37

Oneri di concessione Diritto di Superficie: € 97.469,36 = ( \* )

#### ■ Superficie utile lorda vendibile di pavimento

Slvp = 2.192,00 mq ( alloggi )

Slvp = 560,31 mq ( autorimesse )

Slvp = 956,80 mq ( area verde privato )

#### ■ Ricavo di mercato

$RI = Slvp \times P$

$P = \text{€/mq } 2.400,00$  ( alloggi )

$P = \text{€/mq } 600,00$  ( autorimesse )

$P = \text{€/mq } 600,00$  ( area verde privato )

( Consulente Immobiliare n. 827 – autunno 2008 )

$RI = \text{mq } 2.192,00 \times \text{€/mq } 2.400,00 = \text{€ } 5.260.800$

$RI = \text{mq } 560,31 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 336.186,00$

$RI = \text{mq } 956,80 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 574.080,00$

**Ricavo di mercato – Totale = € 6.171.066,00**

#### ■ Coefficienti correttivi

Incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale dell'intero fabbricato

$\text{€ } 6.171.066,00 \times 10\% = \text{€ } 617.106,00$

#### ■ Coacervo del reddito dominicale ( RD )

$RD$  ( prato irriguo 2<sup>a</sup> classe e seminativo €/mq 112,79 x 80% = € 90,23

( S )  $2.192,00 \times \text{€/mq } 90,23 = 197.784,00$

### **VALORE PER TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

$Vt = ( Va ) 617.106,00 + ( RD ) 197.784,00 : 2 = \text{€ } 407.445 \times 60\% = \text{€ } 244.467,00 - \text{€ } 202.950,00 = \text{€ } 41.517,00 : 1000 = \text{€/mm} = 41,51$

( \* ) Il corrispettivo già versato per l'area edificabile, agli atti risulta ( £ 188.727.000 = € 97.469,36 , rivalutato con indici ISTAT 108,22% = € 202.950,00)

I millesimi assunti, dall'amministratore protempore, delle 17 unità abitative sono 58,82 per ogni unità, il valore a millesimo è di 41,51 pertanto **il corrispettivo da versare ammonta ad € 2.441,61**

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO  
DISUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI NEL DIRITTO DI  
PROPRIETA'**

**ZONA PEEP N2-15 (Via Beale 16-18, 22, 26) e zona via Martiri della Libertà 23**

<b>Soggetto</b>	<b>N° Lotto</b>	<b>Valore Area</b>	<b>Quota cessione area</b>	<b>Quota cessione rivalutata</b>	<b>Valore di trasformazione</b>	<b>Prezzo medio alloggio</b>	<b>Numero alloggi</b>
Coop. Giaveno 88 a.r.l.	A1	€ 242.772,00	€ 65.122,85	€ 194.214,00	€ 48.558,00	<b>€ 2.697,66</b>	<b>18</b>
Impresa Costruz. Arcas	A2	€ 225.306,72	€ 64.320,57	€ 156.588,42	€ 68.718,30	<b>€ 3.123,55</b>	<b>22</b>
Coop. Edil. Piemontese	A3	€ 244.467,00	€ 97.469,36	€ 202.950,00	€ 41.517,00	<b>€ 2.442,17</b>	<b>17</b>
Coop. Autoferrotranvieri	A4	€ 199.541,70	€ 3.615,19	€ 13.670,11	€ 185.871,59	<b>€ 5.632,47</b>	<b>33</b>

Tanto si è esposto ad esaurimento dell'incarico ricevuto.

Sant'Ambrogio, luglio 2009

Firmato  
geom Mario Lopercolo