

## (ALLEGATO A)

**Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli per le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà (queste ultime stipulate anteriormente all'entrata in vigore della legge 179/92).**

### **A) Premesse normative**

L'art.31, comma 46 della Legge 448/98 dispone:

*“Le convenzioni stipulate ex art.35 L.22.10.1971 n.865, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n.179 per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n.10, (cd. Convenzione Bucalossi) alle seguenti condizioni:*

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi dell'art.31, comma 48, L. 448/98”.*

Tutti gli interventi PEEP ed in analogia PEEP del Comune di Reggio Emilia, sia in diritto di superficie che in proprietà sono stati realizzati e convenzionati da oltre vent'anni. Pertanto la “sostituzione” dell'originaria convenzione con una convenzione “Bucalossi” non determina il mantenimento di alcun vincolo relativo a prezzo massimo di vendita e canone massimo di locazione. L'operazione patrimoniale ha come risultato quello di rendere l'alloggio disponibile sul libero mercato senza limitazioni di sorta. Il corrispettivo dell'operazione è limitato a quanto previsto dal comma 48, con l'esclusione dell'applicazione di quanto previsto dai commi successivi.

### **B) Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai sensi del comma 48, art. 31, 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 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, escludendo la riduzione prevista dal secondo 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 in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree”.*

L'art.5Bis (oggi abrogato e dichiarato incostituzionale) disponeva, con riferimento all'indennità di esproprio, che

*“l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n.2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento”.*

La legge 15 gennaio 1885, n.2892 (cd. Legge di Napoli). all'art.13, 3° comma, disponeva che:

*“L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione”.*

Nella sostanza, il richiamo del legislatore ai criteri di calcolo previsti dall'art.5 bis (senza riduzione del 40%), prevede il dimezzamento del valore venale dell'area oggetto dell'originaria convenzione PEEP.

A questo punto, a secondo della superficie dell'unità immobiliare o sue pertinenza, si dovrà verificare se il valore calcolato (**Cc48a**) deve essere oggetto di ulteriori abbattimenti:

*Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.*

Procederemo pertanto a determinare i criteri per il calcolo del valore venale dell'area (VVA), al suo successivo dimezzamento ai sensi dell'art. 5Bis (V5bis) e alle successive operazioni che portano alla definizione del corrispettivo di cui al comma 48. Poiché la superficie dell'unità abitativa e delle sue pertinenze determina i limiti massimi di prezzo applicabili, dovremo definire le modalità di calcolo di tale superficie nel rispetto della normativa.

### **B.1) Determinazione del valore venale dell'area (VVA)**

$$VVA = ( SL \times OMI \times I \times IA \times CT \times DE )$$

dove:

**VVA** Valore Venale dell'Area da utilizzarsi nel calcolo del corrispettivo ex art.31 comma 48;

**SL** Superficie Lorda dell'alloggio, così come individuata tramite visura catastale sulla base dei criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, al quale si farà diretto riferimento in assenza di determinazione della superficie nelle visure catastali. La superficie lorda delle autorimesse sarà ragguagliata nella misura del 50%; Per superfici di altre unità immobiliari (cantine, magazzini, ecc...) si utilizzeranno i coefficienti di ragguaglio previsti dal suddetto D.P.R.

**OMI** E' il valore più aggiornato ricavabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate. Esso è costituito, con riferimento alla microzona in cui è posto l'immobile,

- nel caso di intervento PEEP  
dall'importo massimo dei valori OMI riferiti all'edilizia civile, in condizioni normali, per quella zona
- nel caso di intervento convenzionato ex art.18 D.P.R. 18/2001  
Dall'importo massimo dei valori OMI riferiti all'edilizia residenziale civile:

**I** 1,1, ovvero Incremento del 10% sul valore OMI.

Poiché i valori OMI non sono riferiti ad alloggi di nuova costruzione, per adeguarli alla condizione di "nuovo" si è ritenuto necessario un incremento del valore fornito dall'osservatorio, stimato nella misura del 10%;

**IA** Incidenza dell'area

(percentuale di incidenza dell'area)

**CT** coefficiente teorico fisso

(percentuale dei costi d'acquisto/oneri fiscali e finanziari/utile del costruttore, ecc);

Per l'individuazione dell'incidenza dell'area (IA) e del coefficiente teorico fisso (CT) il riferimento è agli indici riportati dalla rivista specializzata "Il consulente immobiliare" de "Il Sole 24 ore", che per la zona di Reggio Emilia indica i seguenti parametri:

IA = Centro: 42%; Semicentro 33%; Periferia 20%

CT= 65%

Dove IAxCT = incidenza dell'area nuda o costo netto prima dell'inizio della costruzione.

**IA centro: 42% per le seguenti microzone OMI**

- B1 centrale Centro storico zona delimitata dalla circonvallazione escluso nucleo b2
- B2 centrale centro storico tra via S.Rocco, via Sessi, via Gabbi, via Toschi, via S.Carlo, piazza Fontanesi, corso Garibaldi

**IA semicentro: 33% per le seguenti microzone OMI**

- C1 semicentrale zona residenziale di pregio - San pellegrino, villaggio Manenti, viale Simonazzi, viale Risorgimento
- C2 semicentrale zona residenziale - via Emilia all'Angelo, Orologio, Baragalla, Rivalta, Coviolo
- C3 semicentrale zona residenziale a nord della via Emilia - Meridiana, zona Annonaria, S.Prospiero, Tribunale
- C4 semicentrale zona residenziale sud/est - Campovolo, San Maurizio
- C5 semicentrale zona stazione FS - via Turri, via Paradisi, viale Regina Margherita, viale Ramazzini, via Adua, Santa Croce
- D1 periferica zona residenziale Canali e zone limitrofe

**IA periferia: 20% per le seguenti microzone OMI**

- D3 periferica zona periferica nord - industriale Mancasale, stazione medio-padana, ponti di Calatrava, stadio Giglio
- E1 suburbana zona suburbana di San Bartolomeo, Codemondo, Ghiardello
- E2 suburbana zona suburbana nord/ovest - villa Sesso, Roncocesi
- E3 suburbana zona suburbana sud/est - San Donnino, Gavasseto, Marmirolo, Masone, Fogliano
- E5 suburbana zona suburbana nord/est - Gavassa, Pratofontana, Massenzatico
- E6 suburbana zona suburbana- villa Gaida, Cadé, Cella
- R1 extraurbana agricola nord

- R2 extraurbana agricola sud

#### DE **coefficiente per densità edilizia**

il coefficiente di densità edilizia serve per raggugliare il valore fin qui ottenuto alla condizione dell'edificio in considerazione dello specifico indice di fabbricabilità. I coefficienti relativi alla densità edilizia da adottarsi sono i seguenti:

##### **Per le aree PEEP o analogia PEEP**

- 1,1 ovvero +10% per costruzioni realizzate in comparti aventi indici di fabbricabilità  $\leq 10.000$  mc/ha
- 1 ovvero 0% per costruzioni realizzate in comparti con indice di fabbricabilità  $>10.000$  mc/ha e  $<12.500$  mc/ha
- 0,9 ovvero -10% per costruzioni realizzate in comparti con indici di fabbricabilità  $\geq 12.500$  mc/ha e  $\leq 15.000$  mc/ha
- 0,8 ovvero -20% per costruzioni realizzate in comparti aventi indici di fabbricabilità  $>15.000$  mc/ha.

##### **Per interventi di edilizia convenzionata non rientrante in aree PEEP o analogia PEEP**

- 1,1 ovvero +10% per tipologia singola, bifamiliare, schiera, maisonette
- 1 ovvero 0% per condomini fino a 4 piani fuori terra
- 0,9 ovvero -10% per condomini oltre i 4 piani e fino a 7 piani fuori terra
- 0,8 ovvero -20% per condomini oltre i 7 piani

##### **Per le aree PEEP: attribuzione dei coefficienti IA e DE ai singoli interventi**

<b>Comprensorio</b>	<b>IA</b>	<b>Comparto</b>	<b>Indice DE</b>
1° Comprensorio PEEP Pieve Modolena	33%	Pieve Nord	15.000 mc/ha
1° Comprensorio PEEP Pieve Modolena	33%	Pieve Sud	15.000 mc/ha
2° Comprensorio Nebbiara	33%	Canalina Motti	20.000 mc/ha
2° Comprensorio Nebbiara	33%	Artigianelli Margini Canalina	20.000 mc/ha
2° Comprensorio Nebbiara	33%	Cantù	20.000 mc/ha
3° Comprensorio Rivalta	33%	Borri	12.500 mc/ha
4° Comprensorio Pappagnocca	33%	Mulino	20.000 mc/ha
4° Comprensorio Pappagnocca	33%	Montessori/Benedetto Croce (parte)	20.000 mc/ha
4° Comprensorio Pappagnocca	33%	Montessori/Benedetto Croce (parte)	12.500 mc/ha
4° Comprensorio Pappagnocca	33%	Via Virgilio	20.000 mc/ha
4° Comprensorio Pappagnocca	33%	Via Casoli	12.500 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Masone	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Massenzatico	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Bagno	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Fogliano	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Gavassa	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Codemondo	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Sesso	10.000 mc/ha
5° Comprensorio - PEEP Forese	20%	Cella	10.000 mc/ha
Localizzazione Villa Cella	20%		
Localizzazione Mascagni/Samoggia	33%		indice relativo ad ogni singolo lotto
Localizzazione Villaggio Stranieri	33%		
Interventi in analogia PEEP	33%	Intervento diretto Via Mantegna	
Interventi in analogia PEEP	33%	PPE Villa Rivalta (cà Rossa)	20.000 mc/ha
Interventi in analogia PEEP	33%	PPL Migliolungo	20.000 mc/ha
Interventi in analogia PEEP	33%	Ambito PPL Orologio	20.000 mc/ha
Interventi in analogia PEEP	33%	PPE Villa Rivalta (cà Rossa)	20.000 mc/ha

## **B.2) Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ai sensi del comma 48**

B.2.1.) determinazione del valore ex art. 5-bis comma 1, D.L. 11.07.1992 n.333. Tale valore è determinato tramite il dimezzamento del valore di mercato in precedenza calcolato.

$$V5bis = (VVA \times 0,5)$$

B.2.2) Il corrispettivo, in prima battuta, è pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art.5bis DL 333/92, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie (o di cessione del diritto di proprietà) rivalutato su base ISTAT

$$Cc48 = (V5bis \times 0,6) - (PI \times AI \times QM)$$

dove:

**Cc48a** Corrispettivo di trasformazione/rimozione vincoli

**VVA** Valore Venale dell'Area

**V5bis** Valore determinato ai sensi dell'art.5bis, comma 1, del D.L.11.07.1992, n.333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo

dello stesso comma

- CA Coefficiente di Abbattimento di legge (40%, ovvero 0,6)
- PI Prezzo Iniziale dell'area pagato dall'originario soggetto attuatore per l'acquisizione della stessa (riferito all'intero intervento convenzionato);
- AI Adeguamento Istat, ovvero rivalutazione 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 fu pagato il PI e quello (presumibile) dell'atto di cessione delle aree;
- QM Quota Millesimale attribuita dalle tabelle condominiali all'alloggio (oltre eventualmente all'autorimessa e alle altre unità immobiliari di pertinenza dell'alloggio) per il quale si deve determinare il corrispettivo. Nel caso di schiere identiche si utilizzerà il numero delle stesse per dividere il valore complessivo sulla singola schiera;

### B.3) Determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze.

Per la determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze valgono le seguenti indicazioni operative:

- B.3.1. La superficie dell'alloggio è quella ricavabile dalle visure catastali. In assenza di essa l'interessato procede a richiedere la determinazione della superficie all'Agenzia delle Entrate.
- B.3.2. Per pertinenze dell'unità abitativa devono intendersi le unità immobiliari che sono stabilmente a servizio dell'alloggio e rientrano:
  - nella categoria catastale C/2 (ad es: cantine, soffitte, magazzini e i locali di deposito);
  - nella categoria C/6 (ad es. posti auto e autorimesse senza fini di lucro, scuderie e rimesse in generale);
  - nella categoria C/7 (tettoie, chiuse o aperte).
- B.3.3. La superficie di dette unità immobiliari costituenti pertinenze, ai fini del calcolo della c.d. "superficie residenziale catastale", è quella rinvenibile nelle relative visure catastali o, in assenza, calcolata secondi i criteri definiti dal DPR 23.03.1998 n.138 per ciascuna unità immobiliare.
- B.3.4. Qualora nella superficie dell'unità abitativa non sia computato il giardino privato esterno ad essa, la superficie di esso è calcolata dall'Ufficio con i criteri di ragguaglio del DPR138/98 e la superficie così ottenuta aggiunta a quella dell'unità abitativa.
- B.3.5. Le superfici dei posti auto presenti in autorimessa collettiva sono conteggiati d'ufficio con riferimento al singolo posto auto ed utilizzando i criteri definiti dal DPR 138/98.
- B.3.6. Non sono computate, nemmeno per quota parte) le superfici di quelle parti comuni oggi riconducibili alla categoria dei NBCNC (Beni comuni non censibili).

### B.4) Corrispettivo da richiedere

- B.4.1. Se la superficie di alloggio e pertinenze è inferiore o uguale a 125 mq:
  - se Cc48 <= Euro 5.000, si richiede il Cc48 quale corrispettivo;
  - se Cc48 > Euro 5.000, si richiedono 5.000 Euro quale corrispettivo;
- Se la superficie di alloggio e pertinenze è superiore a 125 mq:
  - se Cc48 <= Euro 10.000, si richiede il Cc48 quale corrispettivo;
  - se Cc48 > Euro 10.000, si richiedono 10.000 Euro quale corrispettivo;