

## Oggetto

Determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP e di riscatto dei vincoli ex art.35 della Legge 865/1971. Presa d'atto delle modifiche introdotte dal D.L. n.21/2022, convertito dalla L. n. 51/2022 in vigore dal 21.05.2022

### 1. Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune ex art.31 comma 48 L. 448/98

#### 1) Determinazione del valore venale dell'area:

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

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 a 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 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 economica e popolare 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, Marmiolo, 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 ragguagliare il valore fin qui ottenuto alla condizione dell'edificato 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**

- a) 1,1 ovvero +10% per costruzioni realizzate in comparti aventi indici di fabbricabilità  $\leq 10.000$  mc/ha
- b) 1 ovvero 0% per costruzioni realizzate in comparti con indice di fabbricabilità  $>10.000$  mc/ha e  $<12.500$  mc/ha
- c) 0,9 ovvero -10% per costruzioni realizzate in comparti con indici di fabbricabilità  $\geq 12.500$  mc/ha e  $\leq 15.000$  mc/ha
- d) 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**

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

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

Compartorio	IA	Comparto	Indice DE
1° Compartorio PEEP Pieve Modolena	33%	Pieve Nord	15.000 mc/ha
1° Compartorio PEEP Pieve Modolena	33%	Pieve Sud	15.000 mc/ha
2° Compartorio Nebbiara	33%	Canalina Motti	20.000 mc/ha
2° Compartorio Nebbiara	33%	Artigianelli Margini Canalina	20.000 mc/ha
2° Compartorio Nebbiara	33%	Cantù	20.000 mc/ha
3° Compartorio Rivalta	33%	Borri	12.500 mc/ha
4° Compartorio Pappagnocca	33%	Mulino	20.000 mc/ha
4° Compartorio Pappagnocca	33%	Montessori/Benedetto Croce (parte)	20.000 mc/ha
4° Compartorio Pappagnocca	33%	Montessori/Benedetto Croce (parte)	12.500 mc/ha
4° Compartorio Pappagnocca	33%	Via Virgilio	20.000 mc/ha
4° Compartorio Pappagnocca	33%	Via Casoli	12.500 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Masone	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Massenzatico	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Bagno	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Fogliano	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Gavassa	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Codemondo	10.000 mc/ha
5° Compartorio - PEEP Forese	20%	Sesso	10.000 mc/ha
5° Compartorio - 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



<i>Interventi in analogia PEEP</i>	33%	<i>Ambito PPL Orologio</i>	20.000 mc/ha
<i>Interventi in analogia PEEP</i>	33%	<i>PPE Villa Rivalta (cà Rossa)</i>	20.000 mc/ha

2) Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune:

a) per intervento in area PEEP:

$$Cc48 = (VVA \times CA) - (PI \times AI \times QM)$$

b) per intervento di edilizia convenzionata ex art.18 DPR 380/2001

$$Cc48 = (VVA \times CA)$$

dove:

**VVA** Valore Venale dell'Area

**CA** Coefficiente di Abbattimento del 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) 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;

**2. Determinazione del corrispettivo dovuto al Comune per la rimozione esclusivamente dei vincoli di prezzo massimo di vendita e canone massimo di locazione.**

Nei casi in cui potrà essere applicato il D.M. Ministero Economia n.151 del 28.09.2020 (il quale regola la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata), il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di vendita e canone massimo di locazione è così calcolato:

a) per intervento PEEP in proprietà (hanno una durata indeterminata, quindi  $(ADC-ATC)/ADC = 1$ ):

$$CRV = Cc48 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

b) per intervento PEEP in diritto di superficie (ADC può variare da 60 a 99 anni):

$$CRV = Cc48 * 0,5 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

c) per intervento di edilizia convenzionata ex art.18 DPR 380/2001 (ADC è solitamente pari a 20 anni):

$$CRV = Cc48 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

**CRV** Corrispettivo rimozione vincoli

**Cc48** Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, comma 48, L. 448/98, dandosi atto che in tale valore è già incluso il coefficiente QM di cui alla formula prevista dal D.M. Ministero Economia n.151 del 28.09.2020

**ADC** Numero degli anni di durata della convenzione

**ATC** Numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.