

ALLEGATO B - RELAZIONE TECNICA

Rimini, 14 dicembre 2012

Oggetto: Criteri per la determinazione dei corrispettivi e delle modalita' procedurali per la cessione delle aree concesse in diritto di superficie ovvero per l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' su quelle cedute in proprieta'.

1. – Oggetto e ambito di applicazione dei criteri

I seguenti criteri hanno per oggetto le modalita' e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprieta' ovvero per l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' (legati alla originaria acquisizione in proprieta') delle aree, realizzate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni, cosi' come disposto dall'art. 31, commi 45-50, della Legge 23/12/1998 n. 448.

Le aree a cui vengono applicati i criteri sono quelle individuate come suscettibili di cessione o di modifica della convenzione con deliberazione di Consiglio Comunale.

2. – Beneficiari

Possono ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprieta' ovvero l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' (legati alla originaria acquisizione in proprieta' delle aree) i proprietari degli alloggi e/o delle unita' immobiliari a diversa destinazione realizzati nelle unita' edilizie ricomprese nelle aree di cui al punto 1, che risulteranno in regola con il pagamento dei corrispettivi eventualmente dovuti per il recupero dei maggiori oneri d'esproprio sostenuti dal Comune di Rimini.

3. – Determinazione dei corrispettivi

I corrispettivi richiesti per la cessione definitiva delle aree gia' concesse in diritto di superficie o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' delle unita' immobiliari costruite su aree in proprieta' saranno determinati nella misura stabilita dal comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 sulla base del valore individuato ai fini dell'indennita' di espropriazione, cosi' come chiarito dalla Delibera della Corte dei Conti n. 22 del 14/4/2011.

La determinazione dei corrispettivi verra' effettuata applicando la Legge n. 244/2007 che modifica i criteri di calcolo dell'indennita' di espropriazione delle aree edificabili, stabiliti all'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327/2001, nella misura pari al valore venale dell'area, ridotta del 25% per le espropriazioni finalizzate ad attuare interventi di riforma economico-sociale.

Il corrispettivo da pagare all'Amministrazione Comunale per ciascuna unita' edilizia, pertanto, sara' determinato sulla base della seguente formula:

$$C = [60\% (V.V.A. - 25\% V.V.A.)] - O. riv. - O. espr.$$

dove: **V.V.A.** e' il valore venale dell'area dell'unita' edilizia;

O. riv. sono gli oneri di concessione rivalutati alla data di calcolo del corrispettivo (adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificato tra il mese in cui sono stati versati gli oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree o di eliminazione dei suddetti vincoli);

ALLEGATO B - RELAZIONE TECNICA

O. espr. sono gli eventuali maggiori oneri di esproprio dovuti al Comune di Rimini rivalutati alla data di calcolo del corrispettivo (adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificato tra il mese in cui sono stati versati gli oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree o di eliminazione dei suddetti vincoli).

Per quanto riguarda i suddetti corrispettivi, elencati nella tabella allegata alla proposta deliberativa (All. C) alla quale e' allegata la presente relazione e calcolati al lordo dei suddetti eventuali maggiori oneri di esproprio non ancora pagati, vanno segnalati i seguenti casi particolari:

- a) le unita' edilizie B 1-6 e B 7-12 dell'area I, Casa Colonica 3 dell'area II e Casa Colonica 7 dell'area III sono costituite complessivamente da n. 39 alloggi tutti di proprieta' comunale e pertanto non sono state riportate nella suddetta tabella;
- b) anche le unita' edilizie A 5₃ dell'area II e D 1₄ dell'area III, costituite entrambe da una casa a schiera su un'area ceduta in proprieta', non sono state riportate nella medesima tabella in quanto i rispettivi proprietari hanno gia' provveduto negli anni passati al pagamento del corrispettivo di che trattasi;
- c) le unita' edilizie C 5-6-7, I 5-6-7-8, L 1-2-3-4 dell'area I e le unita' edilizie G 1-2-3-4, I 8, L 5-6, M 2-3, N 1-2-5-6-7-8 dell'area II non sono riportate nella suddetta tabella in quanto realizzate su aree in proprieta' senza vincoli di alienabilita' delle unita' immobiliari;
- d) per l'unita' edilizia Area di Servizio dell'area II, realizzata su un'area concessa in diritto di superficie, dalla formula anzidetta risulta che il valore aggiornato degli oneri concessori versati e' superiore alla quota del valore venale dell'area e pertanto non e' richiesto un corrispettivo per la cessione della medesima area;
- e) all'interno dei corrispettivi elencati sono comprese anche le quote spettanti agli alloggi di proprieta' comunale ovvero alle unita' immobiliari i cui proprietari negli anni passati hanno gia' provveduto alla trasformazione ai sensi dell'art. 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, quote che pertanto non saranno sicuramente incassate.

Il corrispettivo dovuto per ogni singolo alloggio e per ciascuna unita' immobiliare a diversa destinazione, comprese le eventuali pertinenze, sara' determinato sulla base della quota millesimale di proprieta' generale ricavata dalla corrispondente tabella.

Nel caso di unita' edilizia costituita da case a schiera e priva di tabella, la quota millesimale sara' ottenuta dividendo la superficie utile dell'unita' immobiliare per la superficie utile complessiva del fabbricato di cui fa parte.

Nel caso di unita' edilizie costituite da tipologie diverse da quella anzidetta e prive di tabella, il calcolo del corrispettivo dovuto per ciascuna unita' immobiliare sara' possibile solo in presenza di idonee dichiarazioni sostitutive a firma di ciascun proprietario attestante la rispettiva quota millesimale di proprieta' generale.

4. – Stima del valore venale delle aree

Il valore venale delle aree verra' determinato puntualmente dall'Ufficio tecnico comunale incaricato utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo, il quale si basa sul confronto diretto con i valori degli scambi registrati nell'ultimo periodo per immobili aventi medesime caratteristiche ubicazionali.

ALLEGATO B - RELAZIONE TECNICA

L'effettuazione della stima del valore venale di ciascuna area sarà determinata con riferimento ai valori ultimi disponibili registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal momento che per ogni fascia/zona e tipologia edilizia sono indicati i valori unitari (€/m²) minimo e massimo osservati dal mercato immobiliare si prenderà a riferimento il valore unitario medio.

Per le case a schiera il valore unitario (€/m²) sarà desunto prendendo a riferimento il valore medio della tipologia ville e villini con una riduzione del 10%.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree saranno utilizzati i seguenti parametri di stima, normalmente accettati e condivisi per l'effettuazione delle valutazioni con il metodo prescelto:

- a) incidenza del valore dell'area sul valore complessivo dell'immobile pari al 33%;
- b) incidenza delle parti condominiali comuni pari al 15% della superficie utile complessiva;
- c) valore unitario delle pertinenze pari al 50% di quello dell'unità principale.

5. – Effettuazione delle proposte e loro validità

La proposta avanzata dal Comune di Rimini avrà validità annuale a decorrere dalla data di formulazione della stessa.

Tutti i soggetti interessati alla cessione definitiva delle aree già concesse in diritto di superficie o alla eliminazione dei vincoli di alienabilità legati alla cessione in proprietà dovranno presentare formale richiesta scritta di adesione alla proposta ricevuta dal Comune.

6. – Modalità di pagamento

Al fine di addivenire alla stipula della nuova convenzione ovvero all'eliminazione dei vincoli di alienabilità, i soggetti interessati dovranno procedere al pagamento dell'importo, calcolato ai sensi del precedente punto 3, mediante:

- a) pagamento in un'unica soluzione; nel caso di cessione dell'area il pagamento deve essere effettuato entro il giorno fissato per la stipula dell'atto;
- b) pagamento dilazionato da effettuarsi secondo le modalità e termini indicati al seguente punto 7.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati direttamente presso la Tesoreria Comunale o mediante bonifico bancario.

7. – Rateizzazione

I soggetti interessati alla cessione delle aree ovvero all'eliminazione dei vincoli di alienabilità potranno avvalersi del pagamento rateale dei corrispettivi nei limiti e alle condizioni di seguito indicate:

- a) piano di rateizzazione con sistema di ammortamento francese (rata costante) a scadenza bimestrale;
- b) tasso di interesse fisso corrispondente al saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile in corso di validità al momento della accettazione della proposta;
- c) durata proporzionata all'entità della somma da corrispondere fino ad un massimo di anni dieci (60 rate) indicativamente secondo i seguenti scaglioni: 12 rate bimestrali fino a €

ALLEGATO B - RELAZIONE TECNICA

10.000,00, 24 rate fino a € 20.000,00, 36 rate fino a € 30.000,00, 48 rate fino a € 40.000,00 e 60 rate bimestrali per importi superiori.

La durata del piano di rateizzazione di cui sopra potrà essere ulteriormente dilazionata fino ad un massimo di anni 15 nel caso in cui il soggetto interessato stia beneficiando o intenda avvalersi della rateizzazione del debito corrispondente ai maggiori oneri d'esproprio.

L'accoglimento della richiesta di rateizzazione e, quindi la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie ovvero l'eliminazione dei vincoli di alienabilità gravanti su quelle già in proprietà sarà, in ogni caso, subordinata alla presentazione di apposita garanzia fideiussoria bancaria di importo pari all'ammontare del corrispettivo per la cessione maggiorato degli interessi.

A garanzia del corretto adempimento degli impegni assunti con l'adesione al piano di rateizzazione l'istituto di credito garantirà irrevocabilmente, incondizionatamente e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile, l'adempimento degli obblighi fino a concorrenza dell'intero importo, con pagamento a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Su istanza dell'interessato l'Amministrazione comunale potrà, ogni anno, entro la data del 31 gennaio, svincolare dall'importo garantito la parte corrispondente al debito ripagato nel periodo precedente.

8. – Spese

Le spese di rogito, catastali ed ipotecarie, nonché le imposte di registro e di bollo, inerenti e conseguenti alla cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sono a carico del proprietario richiedente, come pure eventuali spese necessarie per la formale eliminazione dei vincoli di alienabilità gravanti su quelle già in proprietà.

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE AMMINISTRATIVO ED
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Dott. Natalino Vannucci

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO, ESPROPRI,
ATTIVITÀ ECONOMICHE,
PARTECIPAZIONI E SPORT
Dott.ssa Anna Errico