

Settore **TERRITORIO**

Servizio Programmazione-Casa Sit

Riduzione dei valori
di monetizzazione
delle aree:
effetti collaterali

Deliberazione Consiglio Comunale n. 236 del 22/12/2014: VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE ATTREZZATE A SERVIZI DA APPLICARE AI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI (DOTAZIONI TERRITORIALI).

[...]

- 3) Di dare atto che i **valori individuati dal presente provvedimento saranno applicati ai vigenti criteri di calcolo per la cessione delle aree PEEP** già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione di quelle relative alle aree PEEP cedute in proprietà, di cui all'art. 31 della L 488/98 e s.m.i., e analoghi procedimenti già individuati con precedenti atti di Consiglio Comunale di cui, l'ultimo, col n. 280/42922 del 12.11.2012 in premessa citato;
- 4) Subordinare l'applicazione del presente provvedimento alla approvazione del RUE del Comune di Faenza.[...]

effetti importanti sulla deliberazione di Consiglio Comunale n. 280 del 12.11.2012 relativa a: “Modalità e criteri per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP e adeguamenti alle modifiche introdotte dalla legge 7 agosto 2012 n. 135.”



Quali sono i vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP con diritto di superficie?

- 99 anni
- requisiti soggettivi degli acquirenti
- prezzo di vendita “convenzionato” e non allineato ai valori di mercato



Possibilità di eliminare tutti i vincoli!

- Non è un obbligo
- Occorre sostituire la vecchia convenzione
- Occorre versare un onere al Comune quantificato in base a precisi criteri con riferimento al **valore venale dei terreni**
- Non è una tassa da pagare
- Si richiede al Comune

Modalità:

- - Delibera di Consiglio Comunale n° 84/1198 del 17.12.1983 con la quale è stato adottato il Piano di edilizia economica e popolare Orto Paganella, ex lege 167/1982 nonché lo schema di convenzione ed i criteri per la cessione, in diritto di superficie ed in diritto di proprietà, delle aree residenziali di espansione PEEP e le conseguenti modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e della sua revisione;
- - Atto di Giunta Comunale n° 1458/6729 del 20.7.1993 con il quale sono stati approvati i criteri di valutazione del prezzo di cessione degli alloggi in area PEEP in diritto di proprietà, dopo l'entrata in vigore della L. 179/92;
- - Delibera di Consiglio Comunale n° 407/10393 del 21.12.1994 con la quale è stata approvata la **monetizzazione** delle quote di parcheggio e verde ai fini del rilascio delle concessioni edilizie;
- - Atto di Giunta Comunale n° 497/3486 del 14.5.1996 con il quale si è provveduto ad approvare l'integrazione dei criteri di valutazione del prezzo di cessione degli alloggi in area PEEP in diritto di proprietà;
- - Atto di Consiglio Comunale n° 196/4534 del 27.06.1996 con il quale si è approvata l'individuazione delle aree PEEP concesse in diritto di superficie da cedere in proprietà e ulteriori adempimenti previsti dalla Legge n° 549/95;
- - Atto di Giunta Comunale n° 195/1832 del 15.3.1999 avente per oggetto: "**Monetizzazione** delle quote di parcheggio e verde ai fini del rilascio di concessioni edilizie: adeguamento delle zone omogenee ed aggiornamento dei valori";
- - Atto di Consiglio Comunale n° 485/7655 del 29.12.1999 con il quale si è approvato il recepimento della deliberazione del consiglio regionale n° 1108 del 29.03.1999 relativamente al contributo di concessione e all'aggiornamento della convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/77;
- - **Atto di Consiglio Comunale n° 133/1641 del 28.03.2002 relativo a "Approvazione dei criteri per la definizione della concessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi della Legge 448 del 23.12.1998, delle modalità di calcolo dei corrispettivi e dello schema di convenzione."**;
- - Atto di Giunta Comunale n° 30/845 del 18.02.2003 con il quale si è provveduto all'**adeguamento** dei costi di costruzione di parcheggi e verde;
- - Atto di Consiglio Comunale n° 388/4946 del 30.09.2004 avente per oggetto: "Integrazione criteri per la definizione della concessione in proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie ai sensi della Legge 448 del 23.12.1998, di cui alla delibera di Consiglio Comunale N° 133 del 28.03.2002.";
- - Atto di Consiglio Comunale n° 440/5401 del 28.10.2004 avente per oggetto: "Legge 448 del 23.12.1998: approvazione criteri e modalità per modifiche convenzioni relative alle aree PEEP cedute in proprietà e schema di convenzione sostitutiva.";
- - Atto di Giunta Comunale n° 78/983 del 10.03.2009 avente per oggetto: "**Monetizzazione** delle aree attrezzate a servizi da applicare ai procedimenti edilizi: adeguamento delle zone omogenee e aggiornamento dei valori.";
- - Atto di Consiglio Comunale n° 97/1580 del 16.4.2009 avente per oggetto: "Legge 448/98 art. 31. Approvazione schemi di convenzione per la cessione delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione di quelle relative alle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione di quelle relative alle aree PEEP cedute in proprietà ultratrentennali. Modifiche e revisioni dei criteri per la concessione in proprietà dell'area PEEP Granarolo di via dei Braccianti già concessa in diritto di superficie di cui alla delibera C.C. n° 433 del 28.03.2002.";
- - Atto di Giunta Comunale n° 397/43132 del 15.11.2011 avente per oggetto: "**Monetizzazione** delle aree attrezzate a servizi da applicare ai procedimenti edilizi (dotazioni territoriali)"
- - Atto di Consiglio Comunale n° 280/42922 del 12.11.2012 avente per oggetto: " Approvazione modalità e criteri per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree Peep e adeguamenti alle modifiche introdotte dalla L. 7 agosto 2012 n. 135." ;

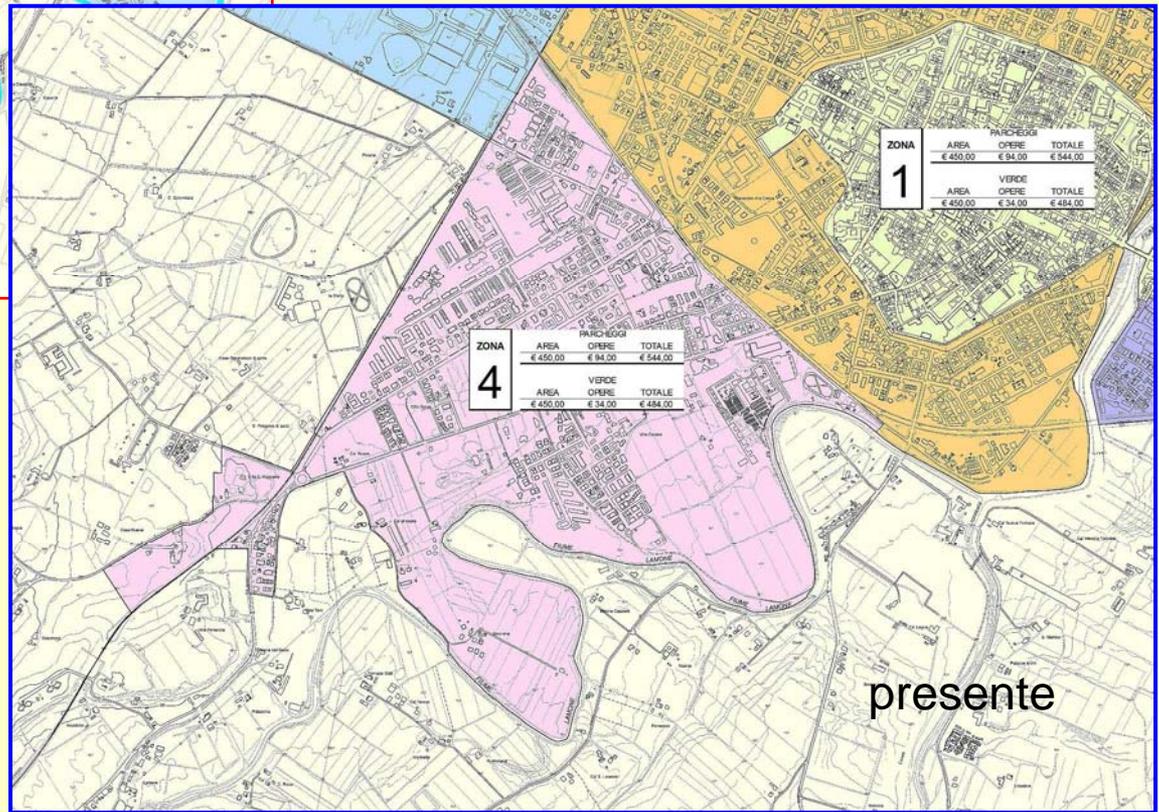
I vincoli nelle compravendite di alloggi PEEP si eliminano pagando un corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà determinato con un calcolo:

$$C = V \times 0,60 - I$$

C = corrispettivo da versare

V = valore venale area=monetizzazione

I = Importo del terreno pagato (compreso oneri) e rivalutato



presente

Cosa cambia in soldoni

GIURASSICO

Esempio: via Corbari 933: mappale 586 -lotto di mq. 1097

Aggiornamento costi convenzione originaria:

APRILE 2015 ultimo indice ISTAT: 200,24

Lotto (cessione 06.09.1980) £ 31.358.842 = € 16.195,49

(cioè 14,77 euro al metro quadrato)

16.195,49 x 200,24/43,38 (indice istat al 1980)

Costo lotto rivalutato=74.757,61 (I)

$$C = V \times 0,60 - I$$

C = corrispettivo da versare

V = valore VENALE AREA = monetizzazione

I = costo del lotto di terreno rivalutato:

V = **600 euro** x 1097 mq = 658.200,00 euro (tutto il lotto)

C = 658.200,00 x 0,6 - 74.757,61 = 320.162,39 euro
(importo da pagare per tutto il lotto)

320.162,39 / 1097 = euro 291,85 al mq

Quota millesimale alloggio di proprietà 47,046 mm

Mq 1097/1000 x 47,046 = mq. 51,61 (parte del lotto di pertinenza dell'alloggio)

Corrispettivo da versare

51,61 x 291,85 = 15.062,38 euro

PRESENTE

Esempio: via Corbari 933: mappale 586 -lotto di mq. 1097

Aggiornamento costi convenzione:

APRILE 2015 ultimo indice ISTAT: 200,24

Lotto (cessione 06.09.1980) £ 31.358.842 = € 16.195,49

(cioè 14,77 euro al metro quadrato)

16.195,49 x 200,24/43,38 (indice istat al 1980)

Costo lotto rivalutato=74.757,61 (I)

$$C = V \times 0,60 - I$$

C = corrispettivo da versare

V = valore VENALE AREA = monetizzazione

I = costo del lotto di terreno rivalutato:

V = **450,00** euro x 1097 mq = 493.650,00 euro (tutto il lotto)

C = 493.650,00 x 0,6 - 74.757,61 = 221.432,39 euro
(importo da pagare per tutto il lotto)

221.432,39 / 1097 = euro 201,85 al mq

Quota millesimale alloggio di proprietà 47,046 mm

Mq 1097/1000 x 47,046 = mq. 51,61 (parte del lotto di pertinenza dell'alloggio)

Corrispettivo da versare

51,61 x 201,85 = 10.417,48 euro

giurassico/presente = - 31%