



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL.PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**

Ufficio Edilizia Pubblica e Privata

***DEFINIZIONE CRITERI DI CALCOLO
modifiche e aggiornamenti normativi al
maggio 2022***

al Regolamento approvato con Delibera 42/1999 e ss.mm.ii. e allegati del 29/03/1999, per la Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed Eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata.

- L. n° 448/98, art. 3, commi 45 e seguenti,
- D.L. n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____

Giugno 2023

Relazione tecnica

0. PREMESSE

I commi dal 45 al 50 dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 normano la facoltà dei soggetti interessati di trasformare il diritto di superficie e affrancare dai vincoli gli immobili realizzati in area P.E.E.P. e in edilizia convenzionata e definiscono la modalità di calcolo dei relativi corrispettivi da versare.

Nel presente Allegato si riassumono i criteri e i parametri tecnici, revisionati e validati dai tecnici dell'Ufficio, da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione ai sensi del comma 48 (**Cc48**) e di affrancazione ai sensi del comma 49bis (**Cc49bis**), così come modificato dal decreto legge n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022, art. 10 quinquies - Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, che cita:

“ 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;
- b) al comma 48, primo periodo, le parole: «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,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,»;
- c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «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» sono soppresse;
- d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi”.

Pertanto ai fini del calcolo del corrispettivo si fa riferimento al sistema indennitario dei beni espropriati di cui al primo comma dell'art. 37 del DPR n° 327/2011, che descrive che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene..", sulla base del quale ne consegue il calcolo per l'eliminazione dei vincoli.

Per un breve *excursus* normativo, di seguito - per punti - vengono elencati gli aggiornamenti della normativa negli ultimi anni:

- a) fino al luglio 2021: il corrispettivo $C_{c48} = V_t \times S_c$
dove: V_t =valore di trasformazione; S_c =superficie catastale;
- b) aggiornamento normativo a seguito di D.L. 77/2021, L. 108/2021 del 31/07/2021:
 $C_{c48} = (V_v 60\%) - X$
dove: V_v =valore venale del bene, ridotto del 60%; X =oneri concessori rivalutati;
con applicazione di tetti massimi di €5.000 e € 10.000 per immobili con Superficie Utile rispettivamente minore e maggiore di 125 mq;
- c) aggiornamento normativo a seguito di L.51/2022 del 20/05/2022 IN VIGORE.

1. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE (C_{c48})

Il comma 48 art. 31 L. 448/1998 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e - come anticipato - indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in sintesi il Valore Venale dell'area.

1a) Determinazione del Valore Venale

Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo minimo O.M.I. a mq di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni, a questo proposito l'Ufficio ha ritenuto considerare la cifra minima di valutazione OMI €/mq. Data la problematica che le tabelle OMI per il centro urbano di Castiglione della Pescaia non riconoscono una vera e propria zonizzazione delle aree residenziali in quartieri oppure delle fasce di pregio del territorio comunale, e quindi danno un valore medio indistinto fra le aree vicino al mare e quelle periferiche. Per le frazioni più piccolo del Comune, vengono invece indicati dei valori puntuali. La classificazione territoriale OMI per il Comune di Castiglione della Pescaia è di seguito riportata:

- **B1 centrale:** Castiglione della pescaia e zone circostanti;
- **E1 suburbana:** Roccamare Riva del Sole Rocchette Cannucce Zone circostanti;
- **E4 suburbana:** Punta Ala e Zone circostanti;
- **R2 extraurbana:** Zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante;
- **R3 extraurbana:** Zona rurale e piccoli centri abitati-bassa collina.

N.B.: per maggiore chiarezza vedere Tab 1 dell'Allegato "Tabelle dei coefficienti di adeguamento".

Per calcolare il valore venale dell'immobile verrà applicato il valore minimo OMI €/mq dell'anno corrente, ulteriormente decurtato del 60%, ottenendo così il Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni mq di superficie costruita.

Per determinare il Valore Venale ai fini del corrispettivo unitario CU_{c48} occorre poi considerare che si tratta in prevalenza di piani P.E.E.P. realizzati dagli anni '70 ad oggi che insistono su aree in buona parte concesse in diritto di superficie che non sono in grado di esprimere, appieno e ora, la propria potenzialità edificatoria; queste aree infatti possono essere svincolate dai limiti di disposizione e godimento dell'immobile, ma restano comunque gravate da vincoli di altra natura rispetto ad aree da edificare in libero mercato.

Al valore ottenuto come descritto si applicano dei coefficienti di adeguamento idonei a modulare i valori di incidenza delle aree di cui sopra per una migliore perequazione tra i comparti in compensazione dei diversi sistemi costruttivi succedutosi negli anni, al fine di agevolare quanto più il cittadino nella pratica di trasformazione e di successive eliminazione dei vincoli.

Coefficienti di adeguamento

Si applicano alcuni coefficienti di omogenizzazione dei valori di stima al fine di differenziare su basi oggettive ed eque i reali apprezzamenti di mercato tra tipologia edilizia, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

- **Avvio comparto:** indice riferito all'anno di avvio comparto, necessario per intercettare la vetustà e la qualità costruttiva degli immobili, progressivamente migliorata (riduzione max 45%) da aggiornare al 1 ° gennaio di ogni anno;

- **Tipologia/destinazione dell'edificio:** coefficiente che dipende dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,25 per gli edifici di oltre 3 piani a 1 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate).

Valore Venale = val. OMI min x inc.area% x coefficienti di adeguamento

1b) Oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione del terreno

Gli oneri di concessione o cessione versati per l'area sono normalmente indicati nelle relative convenzioni e sono aggiornati, sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a fine anno e fermi per l'anno solare di riferimento. Qualora non indicati o non scorporati dagli oneri di urbanizzazione che non sono considerati all'interno delle procedure di riscatto, si fa riferimento ai piani finanziari con i quali sono stati determinati i corrispettivi di cessione o concessione dell'area.

Oneri Pagati rivalutati = A/SCE

A: oneri a suo tempo versati per la concessione/cessione della porzione di area di competenza dell'edificio/lotto, rivalutati al mese corrente di richiesta di trasformazione /o eliminazione dei vincoli con indici Istat relativi ai prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati;

SCE: superficie commerciale dell'edificio/lotto a suo tempo certificata o calcolata come qui descritto.

Le superfici commerciali convenzionali sulle quali si calcolano i corrispettivi unitari sono quelle certificate a suo tempo, o quelle calcolate secondo le modalità previste nel comparto di cui trattasi o, in mancanza di queste, quelle calcolate in base alle modalità relative a comparti limitrofi ed aventi analoghe caratteristiche, in quanto la superficie convenzionale è elemento oggettivo e noto da parte dei proprietari di edifici convenzionati. Nello specifico si fa riferimento

Il corrispettivo unitario **CU_{c48}** è rappresentato nella formula:

$$\mathbf{CU_{c48} = (60\% \times \text{Valore Venale}) - \text{Oneri Pagati rivalutati}}$$

Per continuità procedurale il corrispettivo unitario **CU_{c48}** (€/mq) dovuto per ogni unità immobiliare è applicato alla (SCA) superficie commerciale attuale delle unità stesse.

I millesimi sono calcolati d'ufficio in base alla superficie commerciale vendibile realizzata in sede di convenzione originaria, con l'applicazione del coefficiente tipologia per le unità con destinazione diversa dalla residenza; se esistenti si applicano I millesimali condominiali.

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie relativo all'unità immobiliare **C_{c48}** sarà determinato secondo la formula:

$$\mathbf{C_{c48} = CU_{c48} \times (SCA + SVG)}$$

Il corrispettivo da versare resterà invariato dalla data di accettazione definitiva dello stesso da parte del richiedente, nei termini previsti dal procedimento, fino alla stipula dell'atto di riscatto.

2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (C_{c49bis})

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone massimo degli immobili contenuti nelle convenzioni ex art 35 L 865/1971 possono essere rimossi a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 49bis art. 31 L 448/1998.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art. 18 DPR 380/2001.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 28/09/2020 ha adottato il Decreto n. 151, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10/11/2020, (Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata) ai sensi dell'art. 31 c. 49bis della L.448/1998 (così come modificato dall'art. 25undecies della L. 136/2018 di conversione del D.L. n. 119/2018).

Il calcolo del corrispettivo di rimozione/affrancazione dai vincoli C_{c49bis} delle unità abitative e relative pertinenze come definito dal DM 151/2020 applicato alla superficie commerciale vendibile attuale risulta essere:

$$C_{c49bis} = C_{c48} \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

ADC: numero degli anni di durata della convenzione;

ATC: anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Per determinare il numero anni residui della convenzione la frazione di anno si considera come anno intero arrotondato per difetto e il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Il DM 151/2020 prevede inoltre che in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore di cui al comma 2, C_{c49bis} è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = C_{c49bis} \times 0,5$$

dove: CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

INDICAZIONI FINALI

Il calcolo dei corrispettivi sarà effettuato riferito alla data di presentazione della domanda e resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di trasformazione/sostituzione/affrancazione che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Di seguito - nell'allegato B al Regolamento – le tabelle riassuntive dei parametric e valori utilizzati al fine del calcolo dei corrispettivi C_{c48} , C_{c49bis} .

Tablelle dei coefficienti di adeguamento

Tabella 1 – Valori OMI residenza e garage, delle diverse frazioni del Comune

N°	DENOMINAZIONE PEEP	LOCALITA'	VALORE min	VALORE MAX	VALORE min	VALORE MAX
			abitazione	abitazione	garage	garage
			€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
1)	PEEP Le Paduline	Castiglione della Pescaia	€ 3.400,00	€ 4.100,00	€ 1.450,00	€ 1.700,00
2)	PEEP Poggiord'oro	Castiglione della Pescaia	€ 3.400,00	€ 4.100,00	€ 1.450,00	€ 1.700,00
3)	PEEP Serrata Martini	Castiglione della Pescaia	€ 3.400,00	€ 4.100,00	€ 1.450,00	€ 1.700,00
4)	PEEP Santa Maria	Castiglione della Pescaia	€ 3.400,00	€ 4.100,00	€ 1.450,00	€ 1.700,00
5)	PEEP Poggetto	Castiglione della Pescaia	€ 3.400,00	€ 4.100,00	€ 1.450,00	€ 1.700,00
6)	PEEP Tirli	Tirli	€ 1.400,00	€ 1.850,00	€ 540,00	€ 690,00
7)	PEEP Buriano	Buriano	€ 1.400,00	€ 1.850,00	€ 540,00	€ 690,00
8)	PEEP Punta Ala	Punta Ala	€ 2.750,00	€ 3.700,00	€ 1.300,00	€ 1.800,00
9)	PEEP Vetulonia	Vetulonia	€ 1.400,00	€ 1.850,00	€ 540,00	€ 690,00

Tabella 2- Coefficienti di adeguamento PEEP avvio del comparto

AVVIO COMPARTO: indice calcolato dalla data di avvio comparto. Il coefficiente intercetta anche la qualità costruttiva degli immobili progressivamente migliorata negli anni (coeff. da 0,55 a 1,00).

ANNI trascorsi da stipula della 1^ convenzione comparto	COEFFICIENTE "avvio del comparto 2023"	ANNI trascorsi da stipula della 1^ convenzione comparto	COEFFICIENTE "avvio del comparto 2023"
49-50	0,55	23-24	0,81
48-49	0,56	22-23	0,82
47-48	0,57	21-22	0,83
46-47	0,58	20-21	0,84
45-46	0,59	19-20	0,85
44-45	0,6	18-19	0,86
43-44	0,61	17-18	0,87
42-43	0,62	16-17	0,88
41-42	0,63	15-16	0,89
40-41	0,64	14-15	0,9
39-40	0,65	13-14	0,91
38-39	0,66	dic-13	0,92
37-38	0,67	11-dic	0,93
36-37	0,68	10-nov	0,94
35-36	0,69	09-ott	0,95
34-35	0,7	08-set	0,96
33-34	0,71	07-ago	0,97
32-33	0,72	06-lug	0,98
31-32	0,73	05-giu	0,99
30-31	0,74	04-mag	1
29-30	0,75	03-apr	1
28-29	0,76	02-mar	1
27-28	0,77	01-feb	1
26-27	0,78	0-1	1
25-26	0,79	0	1
24-25	0,8		

Tabella 3 - Coefficienti di adeguamento PEEP tipologia edilizia e altre destinazioni

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO: coefficiente che dipende dalla tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze e al minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera.

tipologia edifici residenziali	coefficiente
singole, bifamiliari, abbinata palazzine 2p+pt ≤ 4 alloggi	1
schiere, duplex palazzine 2p+pt >4 e ≤10 alloggi	0,75
appartamenti, palazzine 2p+pt >10 alloggi, o 3p+pt	0,50
edifici > 3p+pt	0,25