

RELAZIONE DI STIMA - PROCEDURA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

Le aree oggetto della presente stima sono quelle che hanno visto la realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '80 e più precisamente individuati nel piano di via 25 Aprile (ora via Montale) e di via Solferino, convenzionati rispettivamente in data 08.11.1985 (rep. 23715 serie H in data 27.11.1985 – Milano) ed in data 15.12.1989 (rep. 15000 serie 1/V in data 21.12.1989 – Milano).



I criteri utilizzati per la stima e l'individuazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e 22 ottobre 1971, n. 865) derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 che all'art. 31 comma 48 prevede: *“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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47”.*

In relazione alla determinazione del Valore Venale si è preso in considerazione, dato atto che tutte le aree interessate hanno la medesima destinazione urbanistica (art. 35 – ambito residenziale pubblico esistente) e pari indici, quanto stabilito per l'anno in corso come base imponibile per l'applicazione dell'IMU per le aree residenziali, comparandolo con i prezzi rilevabili dalla pubblicazione n. 44 di *“Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia”* (periodo di rilevazione dati: secondo semestre 2013 – pubblicazione marzo 2014 – ultima disponibile) edita da Osmi Borsa Immobiliare di Milano e Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura Milano.

Il valore preso in considerazione è, pertanto, pari ad € 143,00/mq (valore imponibile IMU – aree residenziali 2014).

Il corrispettivo per ogni unità immobiliare risulta determinabile nel seguente modo:

$$C = \{[Vv \times (0,5) \times 60\%]\} - Co \times Mp$$

Dove:

C= Corrispettivo per unità immobiliare;

Vv= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento il valore di € 143,00/mq;

(0,5)= Decurtazione pari al 50 % derivante dall'applicazione della possibilità di cui alla L. 147/2013 – o diversa percentuale approvata dal Consiglio Comunale;

60%= Riduzione nella misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

Co= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data dal versamento degli stessi sino all'ultimo dato disponibile;

Mp= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000) - informazione fornita dal richiedente.

ESEMPIO DI CALCOLO IN RELAZIONE AL PIANO DI VIA MONTALE con percentuale di abbattimento pari al 50%

ESEMPIO (per villetta singola con parti comuni)

SUPERFICIE DELL'AREA INTERESSATA DALLA TRASFORMAZIONE (DESUNTA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI)	Mq. 2977
ONERI PER LA CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA CONVENZIONE	€ 16.500,80
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI all'ottobre 2014	141,40%
PREZZO RIVALUTATO (Co)	€ 39.832,93
VALORE VENALE (Vv)	€ 425.711,00
Vv x (0.5) x 60% - Co	€ 87.880,37
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) - ipotesi	75
IMPORTO DA VERSARE	€ 6.591,03

ESEMPI DI CALCOLO IN RELAZIONE AL PIANO DI VIA SOLFERINO con percentuale di abbattimento pari al 50%

ESEMPIO 1 (per villetta singola con parti comuni):

SUPERFICIE DA CEDERE IN PROPRIETA' COMPLESSIVA DELL'AMBITO "OMOGENEO" – DESUNTA DA PLANIMETRIE CATASTALI	Mq. 1979
ONERI PER LA CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA CONVENZIONE	trascurabile
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI	trascurabile
ONERI PER LA CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE RIVALUTATI	trascurabile
VALORE VENALE (Vv)	€ 282.997,00
Vv x (0.5) x 60% - Co	€ 84.899,10
MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) - ipotesi	75
IMPORTO DA VERSARE	€ 6.367,43

ESEMPIO 2 (per villetta singola senza parti comuni – via Solferino):

SUPERFICIE DA CEDERE IN PROPRIETA'	Mq. 183
ONERI PER LA CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA CONVENZIONE	trascurabile
% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI	trascurabile
PREZZO RIVALUTATO (Co)	trascurabile
VALORE VENALE (Vv)	€ 26.169,00
$Vv \times (0.5) \times 60\% - Co$	€ 7.850,70
IMPORTO DA VERSARE	€ 7.850,70

Le valutazioni sopra esposte sono del tutto ipotetiche e svolgono il solo compito di dare indicazione sul metodo di calcolo e stima dei valori.

Si precisa che per la determinazione delle superfici delle aree si è usata la base catastale e la determinazione del Valore per ogni unità immobiliare è stata eseguita in relazione alla condizione specifica dell'immobile (appartamento in palazzina, villette a schiera, ecc); per le villette a schiera con parti comuni si è presa in considerazione la superficie complessiva comprese le parti comuni.

Gli oneri per la concessione del diritto di superficie relativi al piano di via Solferino sono stati considerati trascurabili in quanto, essendo stata versata una cifra simbolica di € 10.000,00, che, anche se rivalutata ad oggi, sarebbe risultata ininfluenza quale detrazione (valori di circa € 0,15- € 0,20).

Boffalora Sopra Ticino, 15.12.2014.

Il responsabile dell'area tecnica
Gabriela Nava