



COMUNE DI MENTANA
Città Metropolitana di Roma Capitale
Settore Assetto del Territorio

**RELAZIONE DI STIMA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
NELL'AREA P.E.E.P. DI MENTANA CENTRO
(art. 31 c. 45 e seguenti Legge n. 448/1998 s.m.i.)**



Responsabile del Settore
Arch. Daniela Caputo

RELAZIONE DI STIMA E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ NELL'AREA P.E.E.P. DI MENTANA CENTRO.

La presente relazione ha ad oggetto la stima ai fini dell'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 448/1998 s.m.i. del valore venale delle aree del Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare di Mentana Centro ubicato in Via Einaudi – Via F. Massimi – Via G. Giolitti, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 558 del 5 novembre 1981 e successiva variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 17 marzo 1990, nonché la definizione dei criteri per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione e/o di affrancazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione.

Nella stessa area destinata dal precedente PRG del 1980 ad edilizia economica e popolare legge n. 167/62 insiste un'ulteriore lotto (ora part.lla 212 del foglio 9) delimitato con precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14/02/1978 ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/1971 (convenzione del 17.05.1979 rep. 905/246) che in questa sede viene considerato parte integrante della medesima procedura di trasformazione prevista dalla normativa vigente.

Premesso che:

- il Piano di Zona di che trattasi, sulla scorta della documentazione reperita in atti, è stato realizzato su un'area di circa mq 84.000 (di cui mq 42.000 fondiari) suddivisa in n. 17 lotti edificabili per un totale di mc 130.200 di cui mc 113.595 a destinazione residenziale e mc 16.606 a destinazione non residenziale (indice di fabbricabilità territoriale di 1,55 mc/mq);
- per ciascun lotto da destinare ad interventi non di lusso, risultano stipulate con le ditte assegnatarie convenzioni notarili ultraventennali in diritto di superficie con vincoli alla libera disponibilità del bene;
- l'edificazione risulta pressoché completata negli anni '80-'90;
- risulta concluso a seguito di espropriazione il trasferimento in proprietà al Comune di Mentana delle aree ricomprese nel Piano di Zona in oggetto (e lotto adiacente);
- con Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, è stata introdotta la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n.865/91, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della medesima legge n. 865/71;
- in particolare, ai sensi dell'art. 31 della suddetta normativa:

(comma 45). I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

(comma 46). Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18 del D.P.R. n. 380/01), alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione; (lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012);*

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

(comma 47). La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

- l'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 stabilisce che: *“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 dal 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”*;

- secondo quanto previsto dall'art. 31 il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può agevolmente tradursi nella seguente formula:

$$V_t = [(1 - RID) \times VA \times VOL] - (OC \times IR) \times Q$$

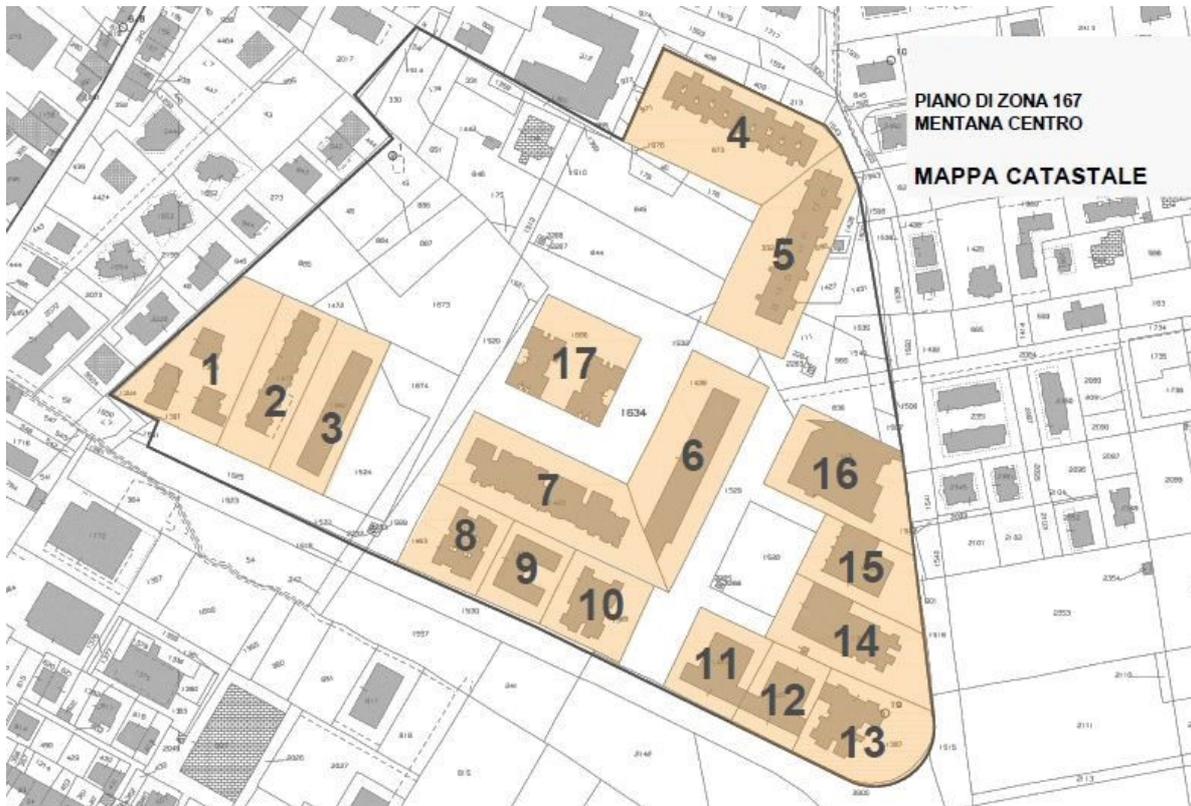
dove:

- RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale dell'area di cui all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 pari al 40% (con facoltà di riduzione fino al 50%)
- VA corrisponde al valore unitario dell'area (€/mc) come calcolata al punto successivo;
- VOL corrisponde al volume dell'edificio (mc);
- OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie;
- IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui viene determinato il corrispettivo per la stipula dell'atto di cessione delle aree;
- Q corrisponde alla quota millesimale dell'unità immobiliare di riferimento e delle sue pertinenze.

NB: in caso di edifici misti (residenziali e non residenziali) i suddetti valori sono proporzionalmente ripartiti)

VALORE VENALE DELL'AREA (VA)

L'area su cui è stato edificato l'intero Piano di Zona denominato Mentana Centro è attualmente indicata nel PRG vigente (1996) come zona di completamento B1 pressochè urbanizzata in attuazione dei parametri urbanistici del PRG approvato nel 1980.



Per la determinazione del valore venale delle aree ai fini dell'art. 31 comma 48 della L-448/1998, si ritiene opportuno procedere alla stima dell'area in oggetto secondo un criterio sintetico considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro cubo di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali (anche secondo le indicazioni fornite dal manuale Formez PA – ottobre 2014 del Centro servizi, in attuazione del progetto "Interventi a supporto dell'attuazione delle riforme della PA del Dipartimento della Funzione Pubblica).

Tenuto conto di quanto sopra e poiché il valore venale di un'area è soggetto a periodiche oscillazioni e deve essere determinato all'attualità, si ritiene opportuno riferirsi al valore intermedio (fra minimo e massimo) estrapolato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni civili fornite periodicamente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona di Mentana di riferimento (zona D1 – fascia periferica/via Reatina), incrementato del 15% in modo da includere parti comuni ed entità accessorie (es. box, cantine ecc.).

Poichè i dati forniti dall'OMI sono espressi in mq, si applica un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tiene conto di un'altezza convenzionale di interpiano di m 3,20 (come calcolata ai sensi del vigente PRG), e si determina il valore unitario dell'area al mc secondo la seguente formula:

$$VA = (Vomi \times 1,15) \div 3,20 \text{ m} \times 15\%$$

dove:

- Vomi (Valore Osservatorio Mercato Immobiliare) corrisponde al valore di mercato per mq di superficie lorda edificata, determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito ad "Abitazioni civili" per la zona di Mentana; il valore da utilizzare nel calcolo deve corrispondere al valore medio del più recente intervallo di valori fornito dall'OMI al momento della determinazione del corrispettivo, incrementato del 15 % per tenere conto dei locali accessori (box, cantine, ecc.);

- 3,2 m corrisponde al parametro di conversione da valore per mq a valore per mc;
- 15% corrisponde all'incidenza (forfettariamente determinata) del fattore di produzione del terreno sul valore di mercato finale di un fabbricato;

I valori come sopra determinati sono automaticamente aggiornati in ragione del rilascio ogni 6 mesi, da parte dell'O.M.I., di nuovi dati riguardo i valori di mercato degli immobili.

Alla data odierna il valore venale dell'area per le volumetrie residenziali può essere quindi calcolato come segue (ultimi valori OMI disponibili relativi al primo semestre 2018):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: **ROMA**

Comune: **MENTANA**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA (VIA REATINA)**

Codice zona: **D1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1800	L

Valore intermedio OMI per abitazioni civili: € 1.525,00/mq

Incremento 15% parti comuni/accessori: € 1.753,75/mq

Conversione da mq in mc (H = 3,20): € 548,05/mc

VA = Valore area (15% del valore edificato) € 82,21/mc (per la destinazione residenziale)

In caso di edificato non residenziale il valore OMI di riferimento corrisponde al valore medio del più recente intervallo disponibile riferito ai "negozi" nella stessa zona, senza incremento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	1350	1900	L

Valore intermedio OMI per abitazioni civili: € 1.625,00/mq

Conversione da mq in mc (H = 3,20): € 507,81/mc

VA = Valore area (15% del valore edificato) € 76,17/mc (per la destinazione non residenziale)

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Determinato il valore venale unitario dell'area VA (€/mc) è possibile procedere alla determinazione del corrispettivo lordo di trasformazione dell'intero edificio di ogni singolo lotto assegnato, moltiplicando il valore dell'area (ridotto dal 40% al 50% – secondo le indicazioni dell'Amministrazione) per le volumetrie residenziali e/o per le volumetrie non residenziali (VOL) realizzate sul lotto interessato come meglio specificato nella scheda allegata.

Al valore lordo andrà quindi detratto l'importo effettivamente corrisposto dall'assegnatario per la concessione dell'area (OC), rivalutato secondo l'indice di rivalutazione ISTAT (IR) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi tra il mese in cui è stato versato il suddetto importo e quello in cui viene determinato il corrispettivo. L'importo risultante sarà infine ripartito secondo i millesimi di proprietà (Q) della/e unità immobiliare/i del richiedente secondo la seguente formula richiamata in premessa:

$$Vt = [(1 - RID) \times VA \times VOL] - (OC \times IR) \times Q$$

dove:

- RID corrisponde alla percentuale di abbattimento del valore venale dell'area di cui all'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998 pari al 40% (con facoltà di riduzione fino al 50%)
- VA corrisponde al valore unitario dell'area (€/mc) come calcolata al punto precedente;
- VOL corrisponde al volume dell'edificio (mc);
- OC corrisponde agli oneri di concessione del diritto di superficie;
- IR corrisponde all'indice di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui viene determinato il corrispettivo per la stipula dell'atto di cessione delle aree;
- Q corrisponde alla quota millesimale dell'unità immobiliare di riferimento e delle sue pertinenze.

NB: in caso di edifici misti (residenziali e non residenziali) i suddetti valori sono proporzionalmente ripartiti).

Segue allegato - Scheda riepilogativa lotti.

Mentana, 13 febbraio 2019

f.to Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio
Arch. Daniela Caputo

VALORI LORDI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' NEL PIANO DI ZONA MENTANA CENTRO - SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTI

(60 % Valore area – Rif. Valori OMI 1° semestre 2018)

Valore unitario di trasformazione per mc res 49,32 €/mc (al lordo degli oneri versati)
 Valore unitario di trasformazione per mc non res 45,70 €/mc (al lordo degli oneri versati)

LOTTO	MQ	MC RES	MC NRES	TOT MC	CORRISPETTIVO LORDO*		TOTALE
					RES	NON RES	
1	3080	3116		3116	€ 153.694,27		€ 153.694,27
2	2210	3693		3693	€ 182.154,34		€ 182.154,34
3	2210	3693		3693	€ 182.154,34		€ 182.154,34
4	4200	12007		12007	€ 592.235,89		€ 592.235,89
5	3600	12008		12008	€ 592.285,22		€ 592.285,22
6	3600	11914	2956	14870	€ 587.648,74	€ 135.098,44	€ 722.747,18
7	3900	11491	2927	14418	€ 566.784,60	€ 133.773,05	€ 700.557,64
8	1600	4483		4483	€ 221.120,47		€ 221.120,47
9	1360	4488		4488	€ 221.367,09		€ 221.367,09
10	1680	4459		4459	€ 219.936,69		€ 219.936,69
11	1570	4455	999	5454	€ 219.739,39	€ 45.657,42	€ 265.396,82
12	1360	4499	999	5498	€ 221.909,66	€ 45.657,42	€ 267.567,08
13	2400	4455	998	5453	€ 219.739,39	€ 45.611,72	€ 265.351,11
14	2730	5987	2494	8481	€ 295.304,10	€ 113.983,59	€ 409.287,69
15	1750	5995	1493	7488	€ 295.698,69	€ 68.234,77	€ 363.933,46
16	2750	5972	2825	8797	€ 294.564,23	€ 129.111,33	€ 423.675,56
17	2300	10880	914	11794	€ 536.647,50	€ 41.772,66	€ 578.420,16

* Corrispettivo del valore venale dell'area (15%) considerando una percentuale di abbattimento del 40% secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998, al lordo degli oneri già versati dagli assegnatari.