



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

ALLEGATO TECNICO AL REGOLAMENTO

PREMESSE

I comma dal 45 al 50 dell'art. 31 della 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 da applicare per la determinazione dei corrispettivi di trasformazione e sostituzione ai sensi del comma 48 (**C_{c48}**) e di affrancazione ai sensi del comma 49/bis (**C_{c49bis}**).

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

Il comma 48 dell'art. 31 della L. n. 448/98 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. n. 179/1992, e, come ora novellato, indica quale valore iniziale della formula quello determinato dal comma 1, art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, 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 massimo O.M.I. a mq. di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni e applicare a tali valori un coefficiente di parametrizzazione = 1,30 per portare il valore allo stato ottimo (come da indicazioni della Agenzia Entrate, assimilabile valore al nuovo dei beni);

Per calcolare il valore del terreno si applica una percentuale di incidenza dell'area definita per zone omogenee che si ritiene idonea per l'uso specifico dei riscatti. Nelle **Tabella 1** (relativa alla residenza) e **Tabella 2** (relativa alle destinazioni diverse dalla residenza) sono elencate le zone P.E.E.P., extra P.E.E.P. e degli interventi di edilizia convenzionata che possono accedere alle procedure previste dal Regolamento, affiancate a titolo esemplificativo dai relativi valori al mq (val. OMI max x 1,30 x % incidenza area) validi per l'anno 2024.

Il valore venale base così calcolato verrà aggiornato annualmente con atti interni dall'Ufficio Patrimonio, in base ai valori OMI del primo semestre dell'anno precedente e applicato per tutto l'anno solare di riferimento.

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, ap-

pieno 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 quindi 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.

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, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

Vincoli PEEP: coefficiente che individua due fattori differenziali costanti costituiti dalla compresenza anche solo parziale del Comune quale nudo proprietario del terreno e il minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera (riduzione 10%) **(tab. 3)**.

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%) **(tabb. 3 e 4)** da aggiornare al 1° gennaio di ogni anno.

Servitù: coefficiente che misura la presenza dei vari tipi di servitù presenti nei comparti PEEP: sui pedonali, parcheggi, verde, ecc. ... (riduzione max 25%) **(tab. 3)**

Tipologia/destinazione dell'edificio: coefficiente che dipende: dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,85 per gli edifici di oltre 3 piani a 1,17 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate) e dalla destinazione per gli immobili diversi dalla residenza (commercio, artigianato, ecc.) **(tabb. 3 e 5)**.

Per la definizione delle tipologie produttive, in continuità con quanto fatto fino ad ora, la suddivisione è effettuata per livello di piano degli esercizi di vicinato che abbiano una Superficie Commerciale (SC) (escluse le pertinenze accessorie) inferiore o uguale a 300 mq.; mentre le medio-piccole strutture di vendita sono le unità con SC maggiore di 300 mq. Gli uffici privati sono assimilati agli esercizi di vicinato per livello di piano ed infine la direzionalità a destinazione e funzione pubblica. Le unità immobiliari accessorie (garage, magazzini, ecc.) sempre ai fini dell'individuazione tipologica, sono assimilate ai locali principali.

Valore Venale = val. OMI max x 1,30 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 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.

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

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

Il corrispettivo così determinato non può essere superiore a quello delle aree attualmente cedute in proprietà, viene considerato un massimo di 250,00 €/mq assumendo come riferimento il costo medio di cessione degli ultimi interventi concessi in diritto di superficie.

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.

Si precisa che, qualora la superficie del giardino di pertinenza esclusiva di un alloggio non sia già considerata nel calcolo della SCA dalla convenzione originaria, il calcolo della Superficie Virtuale del Giardino (**SVG**), in continuità con quanto disposto e seguito fino ad ora, sarà effettuato secondo le percentuali indicate nella **tab. 6**.

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

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

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 della L. n.865/71 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 49/bis dell'art.31 della L. n.448/98.

Tale disposizione si applica anche alle convenzioni ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/2001.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 28-9-2020, 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, comma 49/bis della L. n.448/1998 (così come modificato dall'art. 25/Undecies della L. n. 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 D.M. n.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 ed il corrispettivo calcolato resta invariato fino alla sottoscrizione della relativa convenzione di rimozione vincoli che avvenga nei tempi previsti dalla procedura.

Il D.M. n.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.

In ogni caso come **CRV** (Corrispettivo rimozione vincoli) è comunque dovuto un minimo garantito, al lordo di quanto già versato, come di seguito:

- Diritto di superficie € 2.000,00;
- Diritto di proprietà € 1.000,00.

3. PRECISAZIONI IN MERITO AGLI IMMOBILI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

Ai sensi della Legge n.560 del 24-12-1993 sono stati disposti dagli Enti territoriali quali Comune e Provincia, dallo IACP della Provincia di Bari (ora ARCA) e da altri enti pubblici, piani di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a carico o contributo statale (cd. Sovvenzionata).

Relativamente agli interventi realizzati dallo IACP e da altri Enti a carattere pubblico, i lotti sono stati concessi dal Comune di Noci in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili alla scadenza per ulteriori 99 anni, a volte senza prevedere i vincoli normalmente presenti nelle concessioni/convenzioni P.E.E.P., in quanto alloggi allora destinati esclusivamente ad un uso pubblico ma successivamente alienati ai sensi della L. n.560/93 o altre disposizioni specifiche di legge.

Nel caso di alloggi pubblici realizzati direttamente dal Comune in assenza di precedente convenzione di cessione o concessione, si assume come data di decorrenza della concessione del diritto di superficie la data di stipula dell'atto di compravendita, se non diversamente indicata nell'atto stesso.

Relativamente alla determinazione del corrispettivo di trasformazione per gli alloggi di edilizia sovvenzionata, nel caso non siano espressamente riportati nell'atto di concessione, in luogo degli oneri pagati si utilizzano valori analoghi riscontrabili in edifici che abbiano le stesse caratteristiche di quelli in questione, quali la dimensione dell'intervento, gli elementi costruttivi, l'analogo periodo di realizzazione, ecc.

4. 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.

Tabella 1 – Residenza

ELENCO COMPARTI	OMI	abitazioni civili	abitazioni civili	incidenza area	valore venale bene area edificabile Al mq
Denominazione	codice zona	Valore max Stato Normale <i>euro/mq</i>	Valore max Stato Ottimo <i>euro/mq</i>	%	<i>euro/mq</i>

ELENCO COMPARTI	OMI	Box	Box	incidenza area	valore venale bene area edificabile Al mq
Denominazione	codice zona	Valore max Stato Normale <i>euro/mq</i>	Valore max Stato Ottimo <i>euro/mq</i>	%	<i>euro/mq</i>

Tabella 2 - Altre destinazioni

COMMERCIO					
ELENCO COMPARTI	OMI	abitazioni civili	abitazioni civili	incidenza area	valore venale bene area edificabile
Denominazione	codice zona	Valore max Stato Normale	Valore max Stato Ottimo		Al mq
		<i>euro/mq</i>	<i>euro/mq</i>	%	<i>euro/mq</i>

ARTIGIANATO					
ELENCO COMPARTI	OMI	abitazioni civili	abitazioni civili	incidenza area	valore venale bene area edificabile
Denominazione	codice zona	Valore max Stato Normale	Valore max Stato Ottimo		Al mq
		<i>euro/mq</i>	<i>euro/mq</i>	%	<i>euro/mq</i>

Tabella 3

Coefficienti di adeguamento PEEP

VINCOLI PEEP: intercetta due fattori differenziali costanti costituiti dalla compresenza anche solo parziale del Comune quale nudo proprietario del terreno e il minor pregio delle finiture rispetto ad un analogo fabbricato realizzato in area libera.

(coeff. 0.90)

AVVIO COMPARTO: indice calcolato dalla data di avvio comparto. Il coefficiente intercetta anche la qualità costruttiva degli immobili progressivamente migliorata negli anni (coeff. da 0,70 a 1,00) **(vedi tab. 4)**

SERVITU' PEEP: coefficiente che misura la presenza dei vari tipi di servitù presenti nei comparti PEEP

0.75 se le servitù sono su verde condominiale, pedonali, parcheggi, portici

0.80 se le servitù sono su pedonali, parcheggi, portici

0.85 se le servitù sono su pedonali e corsie di accesso

0.90 se le servitù sono su impianti o se sono servitù marginali

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO: coefficiente che dipende da:

tipologia dell'edificio per immobili residenziali e relative pertinenze

1,17: singole, bifamiliari, abbinata con ingressi indipendenti, palazzine fino a 3 alloggi;

1,05: schiere e assimilabili, palazzine di 4 alloggi, duplex fino a 10alloggi;

1,00: appartamenti in palazzina > di 4 alloggi fino a 3p + pt e duplex > 10 alloggi fino a 3p+pt;

0,85: edifici > 3p+pt.

destinazione per le unità immobiliari diverse dalla residenza

1,18: Commercio di vicinato al piano terra;

1,00: Commercio di vicinato al piano primo;

1,18: Commercio medio-piccole strutture di vendita;

0,75: Artigianato

0,90: Destinazione pubblica.

Coefficienti di adeguamento

Tab. 4 - Avvio del comparto

anni trascorsi dalla stipula della 1^ convenzione comparto	coefficiente avvio del comparto 2024
49-50	0,55
48-49	0,56
47-48	0,57
46-47	0,58
45-46	0,59
44-45	0,60
43-44	0,61
42-43	0,62
41-42	0,63
40-41	0,64
39-40	0,65
38-39	0,66
37-38	0,67
36-37	0,68
35-36	0,69
34-35	0,70
33-34	0,71
32-33	0,72
31-32	0,73
30-31	0,74
29-30	0,75
28-29	0,76
27-28	0,77
26-27	0,78
25-26	0,79
24-25	0,80
23-24	0,81
22-23	0,82
21-22	0,83
20-21	0,84
19-20	0,85
18-19	0,86
17-18	0,87
16-17	0,88
15-16	0,89
14-15	0,90
13-14	0,91
12-13	0,92
11-12	0,93
10-11	0,94
9-10	0,95
8-9	0,96
7-8	0,97
6-7	0,98
5-6	0,99
4-5	1,00
3-4	1,00
2-3	1,00
1-2	1,00
0-1	1,00
0	1,00

Coefficienti di adeguamento

Tab. 5 - Tipologia edilizia e altre destinazioni

TIPOLOGIA EDIFICI RESIDENZIALI	COEFFICIENTE
singole, bifamiliari, abbinare palazzine 2p+pt ≤ 4 alloggi	1,17
schiere, duplex palazzine 2p+pt >4 e ≤10 alloggi	1,05
appartamenti, palazzine 2p+pt >10 alloggi, o 3p+pt	1,00
edifici > 3p+pt	0,85

TIPOLOGIA ALTRE DESTINAZIONI	COEFFICIENTE
Sc. Commercio Vicinato PT	1,18
Sc. Commercio Vicinato P1°	1,00
Sc. Commercio Medio-Piccole Strutture di Vendita	1,18
Sc. Artigianato	0,75
Sc. Destinazione Pubblica	0,90

Coefficienti di adeguamento

Tab. 6 - Scaglioni aree scoperte

Oggettiva individuazione di fattori di incremento delle Superfici Commerciali derivanti dall'uso esclusivo di aree cortilive qualora non già previsti nel computo della Superfici Commerciali dalla convenzione originaria

AREA CORTILIVA	% DI AREA DA CONSIDERARE (PER SCAGLIONE)	SUPERFICIE COMMERCIALE DA CONSIDERARE (mq)
fino a 60 mq.	6%	6% sull'intera area
oltre 60 e fino a 130 mq.	8%	3,6 + 8% sulla parte eccedente i 60 mq.
oltre 130 e fino a 200 mq.	7%	9,2 + 7% sulla parte eccedente i 130 mq.
oltre 200 mq.	6%	14,1 + 6% sulla parte eccedente i 200 mq.