

Allegato

Criteri applicativi per la determinazione del corrispettivo (Scheda tecnica “A.1” e “A.2”)

Ai fini della determinazione dei corrispettivi da gravare sui singoli proprietari di unità immobiliari (alloggi, fondi e relative pertinenze) per il trasferimento in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie in tutto il territorio comunale, con deliberazione n. 54/2001, n. 162/2001, n. 14/2002, n. 130/2003, n. 265/2005, n. 439/2005, n. 381/2012, n. 330/2013 di seguito i parametri ed indirizzi procedurali:

A)relativamente alle aree P.E.E.P. acquisite dall’Ente prima dell’entrata in vigore del D.L. n. 333/1992, convertito con modificazioni nella Legge 08/08/1992 n. 359, il corrispettivo di cui alla Legge n. 448/1998, è stato determinato assumendo come valore base quello risultante dalla media dei singoli costi sostenuti dall’Ente per l’acquisizione delle aree P.E.E.P. in regime di applicazione della Legge n. 359/1992, art. 5 bis, rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T. al gennaio 2004 e quantificato in €. 18,27 al mc.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti, distinti per Zona (Grosseto, capoluogo = 1,20; Frazioni, escluso Marina di Grosseto = 1,10; Marina di Grosseto = 2,00); Epoca di costruzione, intesa come “epoca di stipula della Convenzione” (Fino al 1971 = 0,80; 1972 / 1992 = 0,90; 1993 / oggi = 1,00); Tipologia edilizia (Linea = 1,20; Schiera = 1,50; Torre = 1,10).

I corrispettivi unitari (€ / mc.) determinati sulla base dei suddetti criteri, sono stati applicati alla volumetria di ogni singolo alloggio determinata mediante l’applicazione della relativa quota millesimale riferita alla “proprietà generale” ed al volume complessivo del fabbricato.

Tale procedura è stata operata ai Piani di Zona aventi determinato il prezzo definitivo di acquisizione delle aree.

B)successivamente all’entrata in vigore del D.L. n. 333/1992 convertito con modificazioni nella Legge 08/08/1992 n. 359, il corrispettivo è stato determinato sulla base dei costi di esproprio riferito ai singoli Piani di Zona P.E.E.P. e che, pertanto, hanno assunto i seguenti valori:

P.E.E.P. di Via Giulio Cesare = €. 25,16 / mc. (da dicembre 2002);

P.E.E.P. Fosso dei Molini = €. 22,63 / mc. (da luglio 2002);

P.E.E.P. Le Cave Roselle = €. 24,85 / mc. (da febbraio 2002);

Con l’entrata in vigore dell’art. 5 comma 3 bis della Legge 12/07/2011 n. 106, recante modifiche ed integrazioni alle disposizioni in materia espropriativa, sopra richiamate, è scaturita l’ulteriore necessità di una rivisitazione e/o adeguamento dei criteri fino a quel momento applicati dall’Ente per la quantificazione dei corrispettivi di “riscatto” delle aree P.E.E.P.

Pertanto con delibera di Giunta comunale n. 381/2012 è stata approvata la proposta tecnica datata 31/08/2012 formulata da apposita Unità di Progetto intersettoriale, all’uopo incaricata, recante l’aggiornamento del meccanismo di calcolo del corrispettivo di “riscatto” di cui ai punti A) e B) che precedono, i cui parametri di riferimento sono stati individuati, ai fini dell’indennità di espropriazione, nella vigente disciplina di cui all’art. 37, commi 1 e 2 del D.P.R. 08/08/2001 n. 327, come modificati dalla Legge 24/12/2007 n. 244 (art. 2 comma 89 lettera A), che, pertanto, hanno assunto i seguenti valori:

P.E.E.P. acquisiti prima della Legge 359/1992 = €. 52,70 / mc. (da gennaio 2004);

P.E.E.P. di Via Giulio Cesare = €. 72,57 / mc. (da dicembre 2002);

P.E.E.P. Fosso dei Molini = €. 65,27 / mc. (da luglio 2002);

P.E.E.P. Le Cave Roselle = €. 71,67 / mc. (da febbraio 2002).

Con deliberazione n. 330/2013, è stata approvata successiva proposta tecnica datata 01/10/2013 formulata dalla predetta Unità di Progetto intersettoriale, di rimodulazione di

nuovi coefficienti correttivi di calcolo del corrispettivo distinti per Zona, Epoca, Tipologia, in sostituzione di quelli fino ad allora applicati dal Comune.

I nuovi coefficienti, distinti per Zona (Grosseto, capoluogo = 1,00; Frazioni, escluso Marina di Grosseto = 0,80; Marina di Grosseto = 1,50); Epoca di costruzione, intesa come “epoca di stipula della Convenzione” (1,7% per ogni anno dalla data di stipula della Convenzione alla data di richiesta di trasformazione); Tipologia edilizia (Linea = 1,00; Schiera = 1,30; Torre = 0,90).

I corrispettivi unitari (€ / mc.) determinati sulla base dei suddetti criteri, sono stati applicati alla volumetria di ogni singolo alloggio determinata mediante l'applicazione della relativa quota millesimale riferita alla “proprietà generale” ed al volume complessivo del fabbricato.

Tale procedura è stata operata ai Piani di Zona aventi determinato il prezzo definitivo di acquisizione delle aree.

Rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione

L' art. 1 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze n° 151 del 28 settembre 2020, prevede:

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49bis, 49 ter, 49 quater della Legge 23 dicembre 1998, n° 448, e' pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unita' immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed e' ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli (affrancazione)

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, co. 48, Legge n. 448/1998

QM = Quota millesimale dell'unita' immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV \times 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie (affrancazione).

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49 quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

Calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione

1 - TITOLARE RICHIEDENTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (SCHEDA TECNICA “B”)

Ai sensi del D.M. 151/2020 il Cc. 48 (Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31,

comma 48, della legge n. 448 del 1998) è determinato con i criteri stabiliti al punto 3 comprensivo anche della quota millesimale dell'unità immobiliare, i valori dei costi di esproprio in Euro al mc saranno quelli approvati con deliberazione n° 381/2012 (proposta tecnica datata 31/08/2012 formulata da apposita Unità di Progetto intersettoriale) rivalutati in base all'indice di rivalutazione ISTAT.

Per cui la tabella di cui al punto 4 assume la seguente formula:

$$CRV = (Cc. 48 \times QM) \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli (affrancazione)

(Cc. 48 x QM) = importo totale di trasformazione di cui al punto 3 (vedi Scheda Tecnica "A.1")

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV e' moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV \times 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie (affrancazione).

2 - TITOLARE RICHIEDENTE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (SCHEDA TECNICA "C")

Ai sensi del D.M. 151/2020 il Cc. 48 (Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998) è determinato con i criteri stabiliti al punto 3 comprensivo anche della quota millesimale dell'unità immobiliare, i valori dei costi di esproprio in Euro al mc saranno quelli approvati con deliberazione n° 381/2012 (proposta tecnica datata 31/08/2012 formulata da apposita Unità di Progetto intersettoriale) rivalutati in base all'indice di rivalutazione ISTAT.

Per cui la tabella di cui al punto 4 assume la seguente formula:

$$CRV = (Cc. 48 \times QM) \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli (affrancazione)

(Cc. 48 x QM) = importo totale di trasformazione di cui al punto 3 (vedi Scheda Tecnica "A.1")

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.