



COMUNE di CALTIGNAGA

Regione Piemonte – Provincia Novara
28010 CALTIGNAGA (NO) - Via Roma 16
Tel. 0321/652114 - 652790 - Fax 0321/652896 - C.F. 00304840036

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI RIMOZIONE VINCOLI CONNESSI ALL'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

COMPLESSI EDILIZI “CO.RE.C.E.P.” E “CO.P.LA Piemonte” Via Dei Brentani

PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 448/98 (Legge Finanziaria 1999) ed in particolare l'art. 31 commi 45 e ss. è possibile procedere alla cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie con le convezioni stipulate ai sensi della Legge 865/71 art. 35 dietro il pagamento di un corrispettivo determinato dagli Uffici Comunali.

Con l'art. 5, comma 3-bis, della legge n. 106 del 12 luglio 2011 di conversione del testo del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'art. 31 della Legge n. 448/98, sono stati inseriti i commi 49-bis e ter; in particolare, il comma 49-bis disciplina la procedura di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate in area Peep.

Tale norma è divenuta applicabile a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012 che, all'art. 29, comma 16-undices, ha di fatto previsto che la percentuale di cui al comma 49-bis venga stabilita dai Comuni.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 07/07/2014 si è stabilito, relativamente ai complessi immobiliari CO.PLA e CO.RE.CE.P in Via dei Brentani, di procedere alla rimozione dei vincoli relativi ai prezzi di cessione degli immobili di cui alle convenzioni n. 22958 e 22959 del 3/10/1996.

Con la medesima Deliberazione si è altresì stabilito, in esecuzione ai disposti di cui al citato comma 49-bis, che la percentuale da applicare ai corrispettivi risultanti dall'applicazione del comma 48 dell'Art. 31 della Legge 448/1998 è stabilita nel 25%, e si è dato mandato all'Ufficio Tecnico dell'Unione Novarese 2000, a cui il Comune di Caltignaga aderisce di procedere a tutti gli adempimenti, compresa la pubblicazione di uno specifico bando.

STIMA DEL CORRISPETTIVO DEL VALORE DI RIMOZIONE DEI VINCOLI

COMPLESSO EDILIZIO "CO.RE.C.E.P." – Località Caltignaga, Via Pernina 13

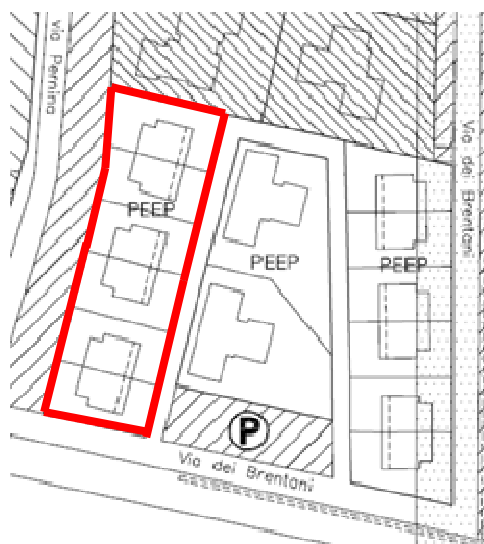
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
			ha are ca
34	986-987- 988-989- 995-996-	ENTE URBANO	00 25 38
34	990	ENTE URBANO	00 11 80

COMPLESSO EDILIZIO "CO.P.LA Piemonte" – Località Caltignaga, Via Dei Brentani

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
			ha are ca
34	991-992- 993-983- 984-985	ENTE URBANO	00 25 93

OGGETTO DELLA STIMA

COMPLESSO EDILIZIO "CO.RE.C.E.P." – Località Caltignaga, Via dei Brentani - VILLETTE



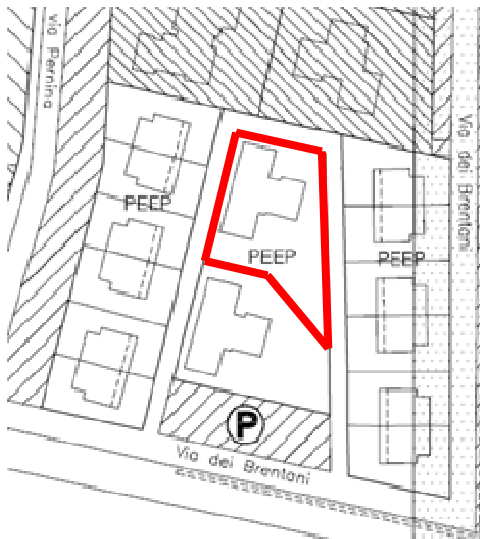
AREE PEEP CONSOLIDATE (PEEP)
PERIMETRAZIONE AMBITO ART. 3.3.6 comma 9 NTA

L'area su cui insiste il complesso in oggetto, costituito da n. 6 alloggi in villette binate, è stata concessa in diritto di proprietà, al Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Piemontesi – CO.RE.C.E.P. s.r.l. in data 03/10/1996 con atto a rogito del dott. Vito Cafagno notaio in Novara, rep. n. 22959 racc. n. 5486.

Che successivamente i suddetti alloggi sono stati assegnati con specifici atti pubblici.

Nella Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 13 – 85 del 23 maggio 2005, l'area risulta compresa dell'area P.E.E.P. consolidata, per una superficie assegnata è di mq 2538.

COMPLESSO EDILIZIO "CO.RE.C.E.P." – Località Caltignaga, Via dei Brentani - PALAZZINA



AREE PEEP CONSOLIDATE (PEEP)
PERIMETRAZIONE AMBITO ART. 3.3.6 comma 9 NTA

L'area su cui insiste il complesso in oggetto, costituito da una palazzina pluripiano di n. 6 alloggi, è stata concessa in diritto di proprietà, al Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Piemontesi – CO.RE.C.E.P. s.r.l. in data 03/10/1996 con atto a rogito del dott. Vito Cafagno notaio in Novara, rep. n. 22959 racc. n. 5486.

Che successivamente i suddetti alloggi sono stati assegnati con specifici atti pubblici.

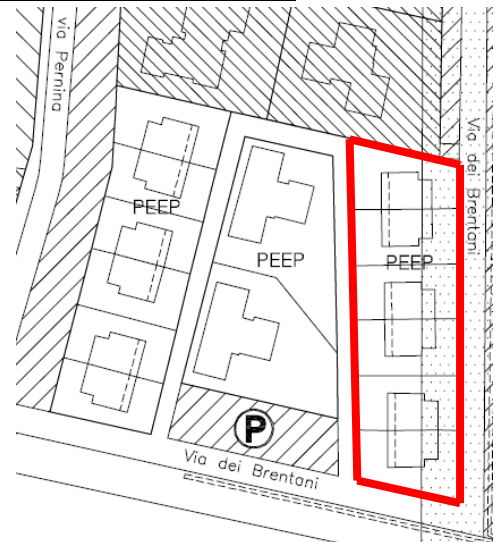
Nella Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 13 – 85 del 23 maggio 2005, l'area risulta compresa dell'area P.E.E.P. consolidata, per una superficie assegnata è di mq 1180.

COMPLESSO EDILIZIO "CO.P.LA Piemonte" – Località Caltignaga, Via Dei Brentani - VILLETTE

L'area su cui insiste il complesso in oggetto, costituito da n. 6 alloggi in villette binate, è stata concessa in diritto di proprietà, al CO.P.LA Piemonte - Consorzio di produzione e lavoro – Soc. Coop. Ar.l. in data 03/10/1996 con atto a rogito del dott. Vito Cafagno notaio in Novara, rep. n. 22958 racc. n. 5485.

Che successivamente i suddetti alloggi sono stati assegnati con specifici atti pubblici.

Nella Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 13 – 85 del 23 maggio 2005, l'area risulta compresa dell'area P.E.E.P. consolidata, per una superficie assegnata è di mq 2593.



SCOPO DELLA STIMA

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli derivanti dalla cessione in diritto di proprietà delle aree per la realizzazione di edifici in Edilizia Economica Popolare di cui alle convenzioni sopra citate.

Tali vincoli riguardano specificamente il prezzo massimo di cessione, il diritto di prelazione del Comune, nonché le caratteristiche dei concessionari degli alloggi.

Il citato corrispettivo sarà ripartito tra le singole unità immobiliari in parti uguali per le singole unità immobiliari della tipologia a "villetta binata" ed in quote millesimali per la tipologia a "palazzina".

Per il calcolo del suddetto corrispettivo, alla luce dei disposti di cui all'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i., i parametri da ricercare sono i seguenti:

- stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare, in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 327/2001, così come modificato dall'art. 2, comma 89, della legge 244/2007 (l'importo corrisponde al 60% del valore di mercato del terreno ridotto del 25%);
- detrazione delle somme, a suo tempo corrisposte per la concessione del diritto di proprietà, rivalutate in base alle variazioni ISTAT dei prezzi, verificatasi tra la data in cui sono stati versati gli oneri di concessione e quella della stipula dell'atto di cessione dell'area.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per il calcolo del suddetto corrispettivo si è proceduto come segue:

Il corrispettivo totale per la rimozione dei vincoli è dato da:

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato;

C.V.R. = corrispettivo versato rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di proprietà ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo di vita fornito dall'ISTAT);

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno ridotto del 60%:

$$V.T.R. = V.T. \times 0,60$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è stato ricavato applicando, alla superficie interessata dai fabbricati oggetto della presente stima, il valore a mq., approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 30/05/2012, delle aree fabbricabili ai fini fiscali per l'anno 2012, il quale risulta già essere ridotto del 25% rispetto al valore reale di mercato, come previsto dall'art. 37, comma 1, del D.P.R. 327/2001, così come modificato dall'art. 2, comma 89, della legge 244/2007.

Successivamente il valore complessivo di ogni Complesso Edilizio verrà dapprima ridotto della percentuale pari al 75% e successivamente ripartito per ogni unità immobiliare come sopra specificato.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

COMPLESSO EDILIZIO "CO.RE.C.E.P." – Località Caltignaga, Via dei Brentani - VILLETTE

Prezzo di cessione al 03/10/1996	Indice di incremento del costo di vita fornito dall'ISTAT <i>da Lug. 1987 a Mag. 2014</i>	Corrispettivo Versato Rivalutato (C.V.R.)	Superficie del lotto mq. 2538
£ 81.216.000 pari a Euro 41.944,56	41% =	€ 59.141,83	pari a € 23,30 al mq.

Valore del terreno determinato applicando i valori aree fabbricabili risulta pari a:

V.T.R. = Euro 50,00 x mq. 2538 = Euro 126.900,00 x 60% = Euro 76.140,00 pari a Euro/mq. 30,00

Ne deriva che C.T. = V.T.R. – C.V.R.

Euro/mq. 30,00 - Euro/mq. 23,30 = Euro/mq. 6,70 x mq. 2538 = Euro 17.004,60

RIDUZIONE DEL 75% = €. 17.004,60 - 75% = **Euro 4.251,15**

Così suddivise in quote proprietà:

VILLETTE	Foglio n. 34	986	€. 708,525
		987	€. 708,525
		988	€. 708,525
		989	€. 708,525
		995	€. 708,525
		996	€. 708,525

€. 4.251,15

COMPLESSO EDILIZIO "CO.RE.C.E.P." – Località Caltignaga, Via dei Brentani - PALAZZINA

Prezzo di cessione al 03/10/1996	Indice di incremento del costo di vita fornito dall'ISTAT <i>da Lug. 1987 a Mag. 2014</i>	Corrispettivo Versato Rivalutato (C.V.R.)	Superficie del lotto mq. 1180
£ 37.760.000 pari a Euro 19.501,41	41% =	€ 27.496,99	pari a € 23,30 al mq.

Valore del terreno determinato applicando i valori aree fabbricabili risulta pari a:

V.T.R. = Euro 50,00 x mq. 1180 = Euro 59.000,00 x 60% = Euro 35.400,00 pari a Euro/mq. 30,00

Ne deriva che C.T. = V.T.R. – C.V.R.

Euro/mq. 30,00 - Euro/mq. 23,30 = Euro/mq. 6,70 x mq. 1180 = Euro 7.906,00

RIDUZIONE DEL 75% = €. 7.906,00 - 75% = **Euro 1.976,50**

Così suddivise in quote proprietà:

PALAZZINA	Foglio 34 mappale 990	Sub	2	11	Mill. 153	€. 302,40
		Sub	3	12	Mill. 152	€. 300,43
		Sub	4	14	Mill. 195	€. 385,42
		Sub	5	8	Mill. 150	€. 296,47
		Sub	6	13	Mill. 152	€. 300,43
		Sub	7	10	Mill. 198	€. 391,35

€. 1.976,50

COMPLESSO EDILIZIO "CO.P.LA Piemonte" – Località Caltignaga, Via Dei Brentani -
VILLETTE

Prezzo di cessione al 03/10/1996	Indice di incremento del costo di vita fornito dall'ISTAT da Ott. 1996 a Mag. 2014	Corrispettivo Versato Rivalutato (C.V.R.)	Superficie del lotto mq. 2593
£ 82.976.000 pari a Euro 42.853,53	41% =	€ 60.423,48	pari a € 23,30 al mq.

Valore del terreno determinato applicando i valori aree fabbricabili risulta pari a:

V.T.R. = Euro 50,00 x mq. 2593 = Euro 129.650,00 x 60% = Euro 77.790,00 pari a Euro/mq. 30,00

Ne deriva che C.T. = V.T.R. – C.V.R.

Euro/mq. 30,00 - Euro/mq. 23,30 = Euro/mq. 6,70 x mq. 2593 = Euro 17.373,10

RIDUZIONE DEL 75% = €. 17.373,10 - 75% = **Euro 4.343,275**

Così suddivise in quote millesimali di proprietà:

VILLETTE BIFAMIGLIARI	Foglio n. 34	991	€. 723,88
		992	€. 723,88
		993	€. 723,88
		983	€. 723,88
		984	€. 723,88
		985	€. 723,88

€. 4.343,28