



Ufficio Tecnico
Sportello Unico dell'Edilizia

Comune di San Maurizio d'Opaglio

Provincia di Novara

Piazza I° Maggio n. 4 - 28017 San Maurizio d'Opaglio - Tel. 0322/967222 - Fax 0322/967247

e-mail: urbanistica@comune.sanmauriziodopaglio.no.it - http: www.comune.sanmauriziodopaglio.no.it

PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DENOMINATO PIP D2 IN VIA ROMA. RELAZIONE DI STIMA

Allegato B

1. Premesse

Con la legge 23 dicembre 1996. n. 662 (finanziaria 1997), art. 3 comma 64, è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il medesimo art. 3, comma 64, così come sostituito dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273, ha stabilito che *"..... Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione....."*.

Questa importante operazione, oltre a conferire ai comuni la possibilità di finanziarsi con l'introito dei corrispettivi di cessione della trasformazione del diritto temporaneo di superficie in piena proprietà, consente ai proprietari, che hanno proceduto all'edificazione a spese proprie, di raggiungere l'obiettivo della piena proprietà dei fabbricati in cui esercitano l'attività lavorativa.

2. Le prospettive per i concessionari

L'art. 952 del codice civile stabilisce che il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Il diritto di superficie, ai sensi dell' art. 954 del codice civile. si estingue a decorrenza del termine contrattuale ed il proprietario dell'area diviene automaticamente anche proprietario della costruzione ivi costruita sull'area concessa.

Coloro che desiderano trasformare in proprietà un immobile ricadente in un PIP (acquistato in diritto di superficie) diventeranno titolari di un diritto di proprietà illimitato con facoltà di disporre liberamente, fermo restando il divieto quinquennale di alienazione della piena proprietà previsto dall'art. 3, comma 64, ultimo periodo, della legge 23 dicembre 1996. n. 662.

Il concessionario, nell'acquistare la pienezza del diritto di proprietà e la sua durata indefinita, gode di una prospettiva di profonda gratificazione patrimoniale.

In sintesi, la trasformazione del diritto consentirà al concessionario di vedere impresso all'area allo stesso concessa un diverso regime giuridico, in questo modo:

- a. Il concessionario diviene proprietario a tutti gli effetti con la possibilità di godere e disporre ampiamente e compiutamente dell'immobile (area e fabbricato);
- b. I vincoli convenzionali sono rimossi liberalizzando al circolazione dei beni immobili;
- c. Il concessionario, nell'acquistare la pienezza del diritto di proprietà e la sua durata indefinita, gode di una prospettiva di profonda gratificazione patrimoniale;
- d. L'unico vincolo di carattere temporaneo sarà quello imposto dall'ultimo periodo dell'art. 3, comma 64, della L. 662/96.

E' opportuno precisare che la proposta comunale non è vincolante per tutti gli assegnatari, con la conseguenza che nell'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi solo una parte dei soggetti potrebbero diventare pieni proprietari dei fabbricati.

3. Condizioni particolari del diritto

Con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e, con la cessione dell'area ai titolari della proprietà superficiaria novantanovenne degli immobili ed accessori, questi ne divengono pieni ed esclusivi proprietari, comprese le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

Pertanto al termine del diritto di superficie, così come disciplinato dall' art. 953 del codice civile, se non riscattato, da parte degli assegnatari, il proprietario del suolo, in questo caso, il Comune di San Maurizio d' Opaglio, diventa proprietario della costruzione, ovvero, dei fabbricati e pertinenze (*questi ultimi, costruite sull' area concessa in diritto di superficie*).

4. Aree del Piano per Insediamenti Produttivi PIP D2 in via Roma.

Il Comune di San Maurizio d' Opaglio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21-12-1982 ha adottato il Piano per Insediamenti Produttivi PIP D2 di via Roma, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 61-35484 del 26.06.1984 e n. 31-22196 del 22.03.1993 e successive varianti e atti, tra cui le DCC n. 134 del 29.11.1989 e n. 30 del 04.06.1993.

Le aree individuate dal Piano dovevano essere cedute, in misura non superiore al 50% della superficie, in diritto di proprietà e per la rimanente parte mediante la cessione del diritto di superficie.

Sull' area del Piano per Insediamenti Produttivi PIP D2 di via Roma, sono stati individuati tredici lotti.

Le aree suddivise in lotti sono state successivamente assegnate ai concessionari, mediante la sottoscrizione delle apposite convenzioni prevedenti la cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie. Le convenzioni stabiliscono, per le aree concesse in diritto di superficie, la costituzione di diritto di superficie sulle aree per la durata di 99 anni a decorrere dalla data di formalizzazione dell'atto di convenzione

5. Individuazione delle aree in diritto di superficie

Le deliberazioni e le convenzioni di cui sopra indicavano in maniera puntuale quali fossero le aree su cui l'Amministrazione Comunale costituiva il diritto di superficie a favore delle attività produttive di San Maurizio d' Opaglio.

Dalla lettura coordinata della tavola dei frazionamenti catastali, degli atti di cessione con relative convenzioni, degli atti di riscatto diritto di superficie già avvenute, emerge il seguente quadro delle aree, site all'interno del P.I.P. D2 di via Roma, di proprietà del Comune di San Maurizio d' Opaglio e gravate dal diritto di superficie a favore dei concessionari:

PIP D2 di via Roma: mq 26.515,00

Superficie lotti mq 17.490,00

Superficie lotti concessi in diritto di proprietà mq 8.725,00

Superficie lotti concessi in diritto di superficie mq 8.765,00

Superficie lotti con diritto di superficie già riscattato mq 2.439,00

Superficie lotti con diritto di superficie ancora da riscattare mq 6.326,00

6. Ambito economico dell'area e classificazione urbanistica

L'area in esame è compresa in un ambito produttivo sorto negli anni ottanta, dotato di impianti ed infrastrutture realizzate dall'Amministrazione Comunale.

L'edificabilità di fatto e di diritto deriva dallo strumento urbanistico generale.

Urbanisticamente l'area ricade secondo il PRGC vigente in zona " PM – art. 51 - aree produttive artigianali e commerciali " e parte di un lotto in zona " COM – ART. 52 - in aree commerciali di completamento " delle Norme Tecniche di Attuazione.

7. Modalità di calcolo del valore minimo di cessione secondo le previsioni dell'art. 3, comma 64, della L. 662/96 modificato ed integrato ai sensi della legge 12 dicembre 2002 n. 273.

La trasformazione del diritto di superficie delle aree edificate in piena proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato in attuazione dell'art. 3, comma 64, della Legge 23 dicembre 1996. n. 662, come segue:

1. stima del valore venale del terreno oggetto di cessione, sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare, valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
2. stima del valore del diritto di superficie del terreno oggetto di cessione, sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare, valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;
3. differenza tra il valore venale del terreno di cui al punto 1 e il valore del diritto di superficie di cui al punto 2

Per la determinazione del valore di cessione delle aree in diritto di proprietà ci si è basati sul valore imu, la cui tabella è stata approvata con DGC n. 73 del 29.06.2015 e dalle relazioni utilizzate per il calcolo del valore di riscatto delle aree gravate da uso civico che per la zona produttiva, si attesta in **€ 35,00/mq** e per la zona commerciale in **€ 50,00/mq**. Tali importi vengono aggiornati con il coefficiente Istat, periodo da luglio 2015 a gennaio 2017, corrispondente a 1.005, per cui gli importi unitari, diventano **€ 35,18** (35,00x1.005) e **€ 50,25** (50,00x1.005).

Su tali valori, non si procede all'applicazione della diminuzione pari al 25% così come previsto dall'art. 37 comma 1 e 2 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244 in quanto non trattasi dell'attuazione di interventi di riforma economico-sociale (sentenza Cassazione del 18 MARZO 2015, N. 5444).

Pertanto:

A) : valore di mercato aree in diritto di proprietà produttiva = € 35,18;

A) : valore di mercato aree in diritto di proprietà commerciale = € 50,25/mq.

Ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, art. 35, il costo del diritto di superficie non può essere superiore al 60% dei prezzi di cessione del diritto di proprietà pertanto, il valore massimo di cessione del diritto di superficie si attesta in 21,11 €/mq (pari a € 35,18x60%) per aree produttive e 30,15 €/mq (pari a € 50,25x60%) per aree commerciali.

B) : valore di mercato aree da cedere in diritto di superficie produttiva = € 21,11/mq;

B) : valore di mercato aree da cedere in diritto di superficie commerciale € 30,15/mq

DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto, i valori di trasformazione unitari da diritto di superficie a diritto di proprietà, così come previsto dalla vigente normativa si attestano in **14,07 €/mq produttivo e 20,10 €/mq commerciale**, così calcolati:

VT = A – B dove :

VT = Valore unitario di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà;

A = Valore di mercato unitario aree in diritto di proprietà = 35,18 €/mq per aree produttive e 50,25 €/mq per aree commerciali;

B = Valore di mercato unitario aree da cedere in diritto di superficie = 21,11 €/mq per aree produttive e 30,15 €/mq per aree commerciali.

VT = A – B = (35,18 – 21,11) = 14,07 €/mq produttive;

VT = A – B = (50,25 – 30,15) = 20,10 €/mq commerciali.

Il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree rimanenti del piano insediamenti produttivi PIP D2 di via Roma, corrispondenti a mq 6.326,00, ammonta ad **€ 83.268,24** così calcolati:

VTT = VT x SUP dove:

VTT = Valore di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà del comparto PIP;

VT = Valore unitario di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà così come precedentemente calcolato = 14,07 €/mq prod.vo e 20,10 €/mq comm.le;
SUP = Superficie lotti assegnati in diritto di superficie = mq. 6.326,00.

Per le aree rimanenti in questione, risulta il presente prospetto indicativo, di cui denominazione e dimensione, potranno subire modifiche:

lotto 1 – Ditta Perciante/Rovetta	- mq	274	x € 14.07 = €	3.855,18
lotto 2 – Ditta FP Pattaroni/Murabito	- mq	495	x € 14.07 = €	6.964,65
lotto 3 – Ditta Mancuso Sebastiano	- mq	245	x € 14.07 = €	3.447,15
lotto 4 – Ditta Cicciu' Pasquale	- mq	447	x € 14.07 = €	6.289,29
lotto 5 – Ditta Varotto Paolo	- mq	537	x € 14.07 = €	7.555,59
lotto 9 – Ditta SG di F.Ili Giacomini snc	- mq	870	x € 14.07 = €	12.240,90
lotto 10 – Ditta Rubinetterie Magistro sas	- mq	1.360	x € 14.07 = €	19.135,20
lotto 11 – Ditta Perna/Rigoli (prod.vo)	- mq	284	x € 14.07 = €	3.995,88
lotto 11 – Ditta Perna/Rigoli (comm.le)	- mq	284	x € 20,10 = €	5.708,40
<hr/>				
Mq 4.796				x € 14.07 = € 69.192,24

Per il lotto 8, il cui valore è stato già rivalutato in data marzo 1994, la formula sopra citata diventa:

$$VT = A - B - C = (36,18 - 21,11 - 4,87) = 9,20 \text{ €/mq}$$

In cui C corrisponde alla differenza della valutazione monetaria del periodo:

20,66 €/mq al 28.03.1994 - (12,92 del 01/03/1990 rivalutato al 28.03.1994) 15,79 €/mq = 4,87 €/mq.

Per l' area in questione, risulta il seguente prospetto:

lotto 8 – Ditta S.G. di F.Ili Giacomini snc mq 1.530 x € 9,20 = € 14.076,00

Totale complessivo = € 83.268,24

I sotto elencati lotti, hanno già riscattato il diritto di superficie e più precisamente:

lotto 6 – Ditta Di Lorenzo snc;
lotto 7 – Ditta Di Lorenzo snc;
lotto 12 – Ditta Di Lorenzo snc;
lotto 13 – Ditta Tecnomors snc.

San Maurizio d' Opaglio, 07.03.2017

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Valter Fontaneto)