



# **TRASFORMAZIONE in PROPRIETA' delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di SUPERFICIE**

Area Affari generali e servizi finanziari  
Unità di progetto "Cessione aree PEEP"



*... un po' di storia ...*

## LA RIFORMA DELLA CASA DEL 1971 (LEGGE N. 865 – ART. 47 COSTITUZIONE)

Legge organica di riforma (modifica legge n. 167/1962). Disciplina omogenea e unitaria dell'intervento pubblico nel settore. Edilizia convenzionata (cooperative, imprese) e sovvenzionata (case popolari). Riforma IACP

Disciplina urbanistica (Valenza urbanistica PEEP: obbligatorio nei comuni con più di 50.000 abitanti; fino al 60% del fabbisogno). Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Disciplina espropriativa: procedure, determinazione indennità a valori agricoli

Disciplina delle aree (patrimonio indisponibile dei comuni). Preferenza per l'assegnazione in diritto di superficie

Disciplina finanziaria. Fondo unico nazionale (CER). Programmazione. Piani pluriennali di finanziamento. Credito agevolato. Agevolazioni fiscali

# GLI EFFETTI DELLA RIFORMA DAL 1971 AL 2001



ottobre 2021

960.000  
alloggi  
hanno  
fruito di  
contributi  
pubblici

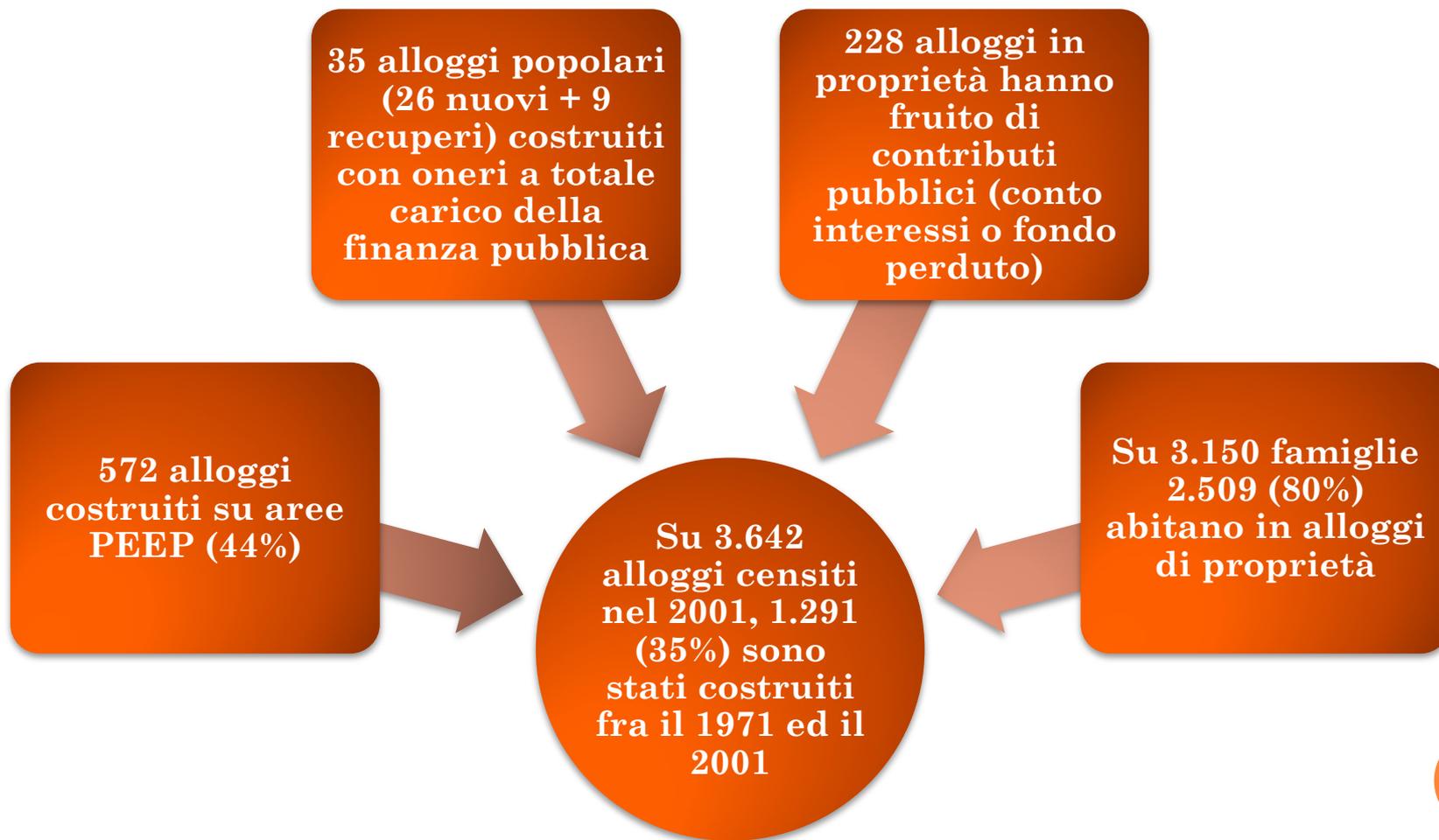
Le abitazioni in  
proprietà sono  
passate da  
7.766.000  
(50% del totale)  
a 15.453.000  
(72% del totale)

Si stima che  
circa  
2.5000.000 di  
alloggi (38%)  
siano stati  
costruiti in  
zone PEEP

# L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NEL COMUNE DI RUFINA



ottobre 2021





# I P.E.E.P. DI RUFINA

ottobre 2021

PIANO	Anno di adozione	Anno di costruzione del primo lotto	Anno di costruzione dell'ultimo lotto	Alloggi edilizia convenzionata (imprese e coop.)	Alloggi edilizia sovvenzionata (E.R.P.)	TOTALE alloggi costruiti
Rufina "I PIANI" Comparto A	1972	1978	1985	252	8	260
Rufina "I PIANI" Comparto B		1981	1981	96		96
POMINO lotti 1 e 2	1979 (tot. 194)	1982	1982	16	6	22
CONTEA		1987	1991	64	12	76
SCOPETI	1984 (tot. 118)	1987	1987	12		12
POMINO lotti 3 e 4		1985	1989	22		22
"ORTONOVO" (Camporibaldi)		1995	2003	84		84
Totale alloggi costruiti				546	26	572



# L'ACQUISTO DEI TERRENI

**Gli espropri fatti dal Comune di Rufina, fino a tutti gli anni 80, sono avvenuti a valori agricoli medi (VAM), con costi oscillanti, nella maggior parte dei casi, fra 1.000 e 2.000 lire a mq (con punte di 6.000/7.000 lire all'inizio degli anni '90)**

**- media a valori attuali 1,91 €/mc -**

**A partire dal 1992, dopo la prima sentenza della Corte costituzionale, il costo degli espropri è oscillato fra 60.000 L./mq e 80.000 L./mq (Rufina Ortonovo)**

**- media a valori attuali 48,38 €/mc. -**

**TUTTI gli acquisti sono avvenuti per ACCORDO BONARIO, SENZA contenzioso con i proprietari espropriati**

# VINCOLI CHE GRAVANO SUGLI ALLOGGI COSTRUITI IN DIRITTO DI SUPERFICIE (IN CASO DI VENDITA O AFFITTO)



ottobre 2021

## Requisiti soggettivi dell'acquirente/affittuario

Chi compra o prende in affitto un alloggio, di norma:

- NON deve **POSSEDERE** altri **ALLOGGI** adeguati al proprio nucleo familiare nel comune e nei comuni contermini
- Deve avere un **REDDITO** familiare non superiore a quello massimo convenzionale previsto per l'accesso ai mutui edilizi agevolati (attualmente € 38.734,27 annuo)

## Vincoli ai prezzi di cessione e locazione

- Il prezzo di vendita non può essere superiore a quello di acquisto rivalutato (75% del FOI oppure indice ISTAT dei costi di costruzione) e ridotto per la vetustà
- Il canone annuale di affitto non può superare il 3,5% del prezzo di vendita



# OBBLIGHI E SANZIONI

## Obblighi per il proprietario

- Mantenere la destinazione originaria dell'alloggio
- In caso di trasferimento, gli obblighi della convenzione vanno riportati negli atti di compravendita e trascritti nei registri immobiliari
- Comunicare al Comune gli atti di vendita e i contratti di locazione

## Sanzioni per il mancato rispetto della convenzione

- In caso di vendita a prezzi superiori a quelli consentiti, si applica una sanzione pecuniaria commisurata alla differenza fra prezzo massimo consentito e prezzo di vendita (da 2 a 5 volte)
- Negli altri casi c'è l'obbligo di ripristinare le condizioni fissate dalla convenzione originaria
- Se le inadempienze non vengono sanate il Comune ha la facoltà di dichiarare la decadenza della convenzione



# IL “DIRITTO DI SUPERFICIE”

## QUANDO SCADA ...

Tutte le concessioni di Rufina sono per 99 anni

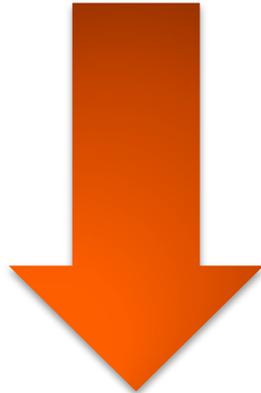
Le concessioni del PEEP “I Piani” sono già vicine alla metà della durata (40-45 anni)

Le prime concessioni scadranno fra il 2076 e il 2078 (sarà un problema per coloro che adesso hanno 15-20 anni)

## ... COSA SUCCEDA



La concessione può essere rinnovata per altri 99 anni, su richiesta e previo pagamento di un corrispettivo uguale al prezzo di esproprio del terreno vigente al momento, oltre al costo per il rinnovo delle urbanizzazioni.



In assenza di richiesta di rinnovo la concessione decade e l'alloggio passa in proprietà al Comune (quale proprietario del terreno).

L'assegnatario ha diritto ad un indennizzo per il valore dell'alloggio.

# OBIETTIVI. BENEFICI ATTESI DALLA CESSIONE ANTICIPATA



ottobre 2021

## BENEFICI PUBBLICI

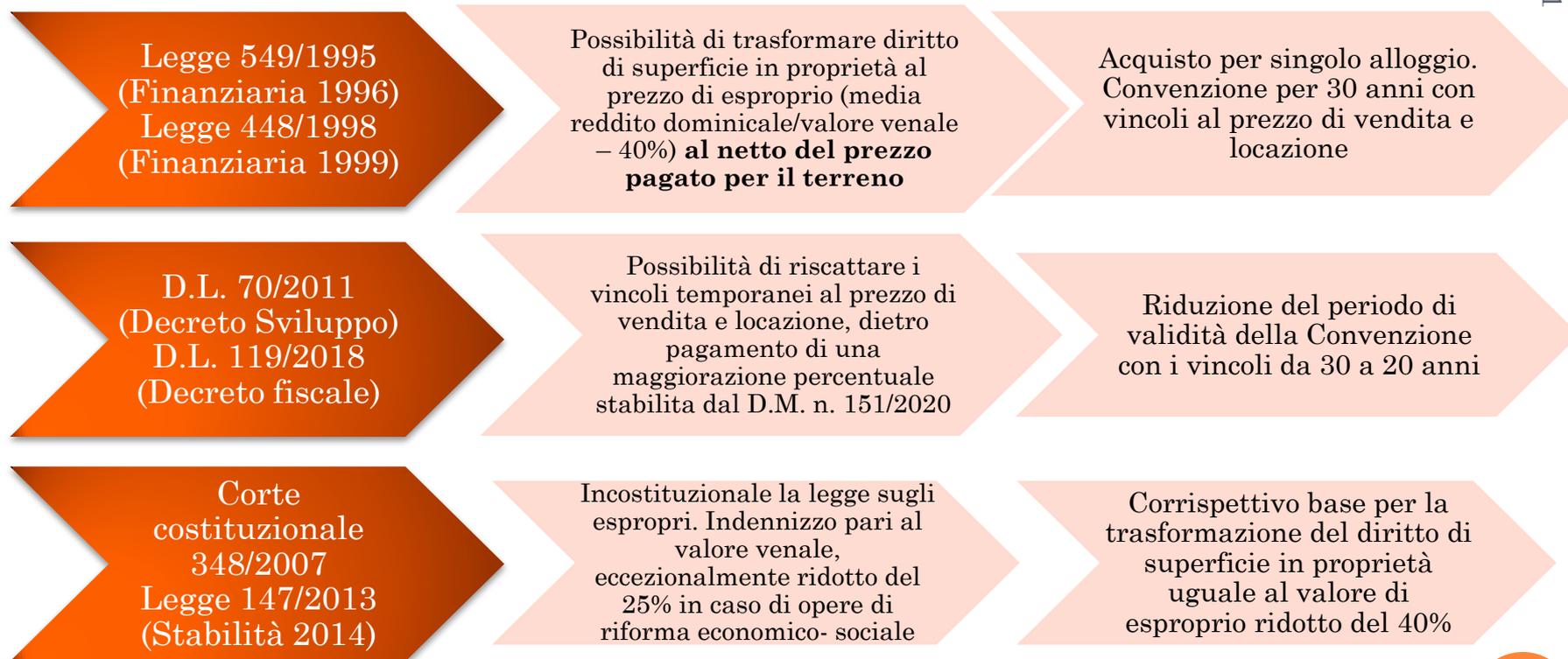
- Provvedimento assunto nell'ambito di una vasta azione di dismissioni immobiliari ai fini del risanamento dei conti pubblici
- Risolvere il problema del “salvo conguaglio” (per gli espropri soggetti a rivalutazione a seguito di sentenza) e del controllo sui vincoli
- Sostegno al mercato (facilitare la ripresa delle compravendite di alloggi) e alla mobilità sociale

## BENEFICI PRIVATI

- Piena proprietà dell'alloggio,
- Cancellazione dei vincoli convenzionali (requisiti soggettivi) e normativi (prezzo massimo per la vendita e la locazione)
- Incremento del valore di mercato dell'alloggio
- Maggiore possibilità di commercializzare il bene



# CESSIONE ANTICIPATA DELLE AREE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI. EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

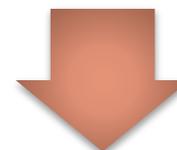




# I NUOVI CRITERI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DI CESSIONE

La sentenza della Corte cost. n. 348/2007 ha stabilito che *“i criteri per la determinazione dell’indennità di espropriazione (...) devono fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene (“valore venale”)”* ed ha annullato la legge che stabiliva un metodo di calcolo che **riduceva**, ai fini espropriativi, il **valore venale** di **circa il 70%**

La disciplina in vigore fino al 2013 stabiliva che il prezzo di cessione fosse uguale a quello di esproprio (**30% del valore venale**), detratto il corrispettivo pagato in origine per l’acquisto del terreno, rivalutato all’indice ISTAT

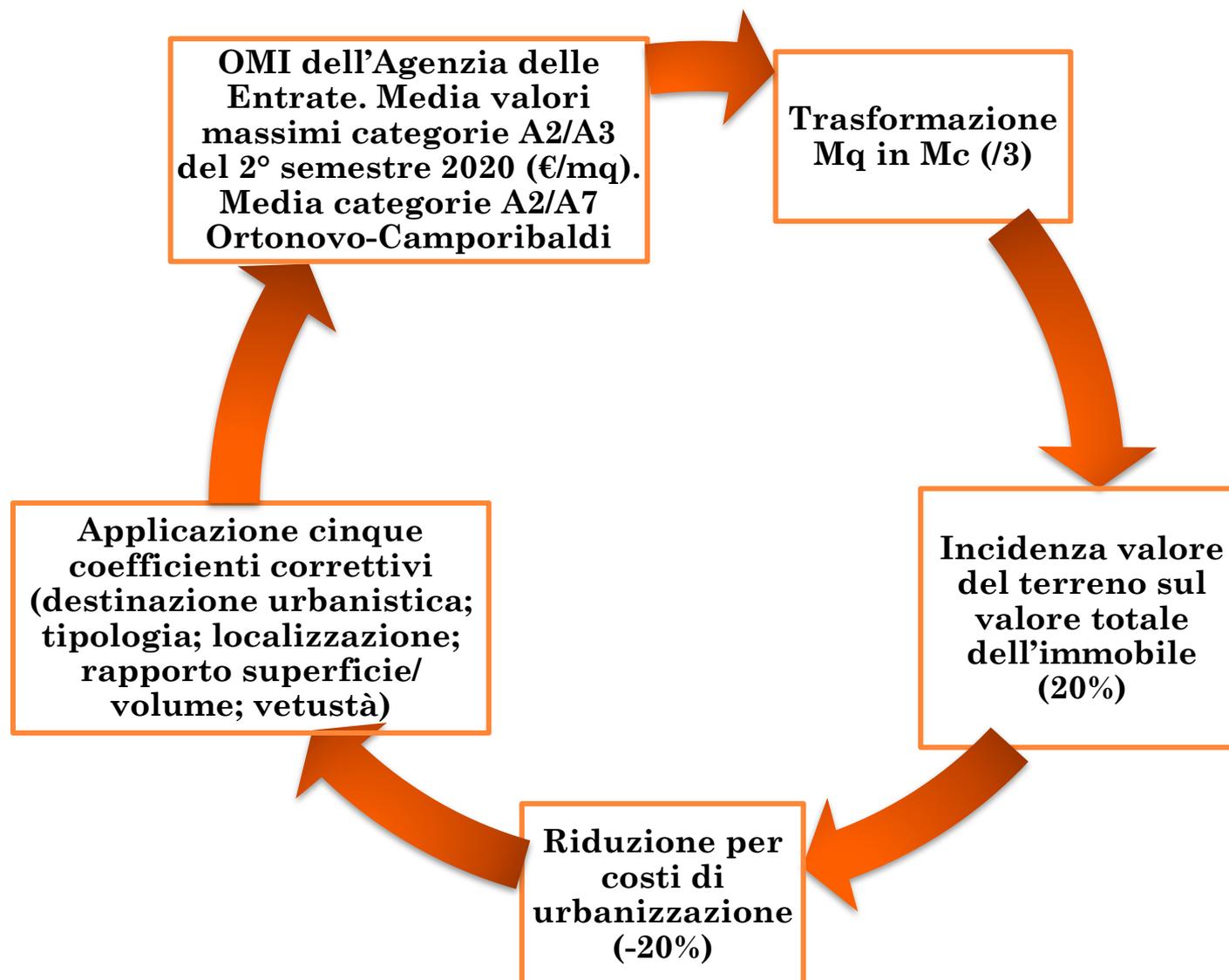


La disciplina attuale prevede come base per la determinazione del prezzo il valore di esproprio (**valore venale**) abbattuto del 40%, sempre al netto del corrispettivo rivalutato. I **nuovi prezzi** stabiliti a partire dal 2014 sono quindi circa il **DOPPIO di quelli vecchi**.



# COME ABBIAMO RICALCOLATO IL VALORE VENALE

ottobre 2021



## COEFFICIENTI

## CORRETTIVI

**DESTINAZIONE URBANISTICA:** zona P.E.EP. coefficiente unico 0,80

**LOCALIZZAZIONE:** Ortonovo 1,05; I Piani 0,95; Contea 0,85; Scopeti e Pomino 0,75

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:** schiera e linea su due piani 1,10; condominio a blocco 0,90

**RAPPORTO SUPERFICIE/VOLUME :** da un minimo inferiore al 40% (0,70) a un massimo superiore al 75% (1,00)

**VETUSTA:** da un minimo per oltre 35 anni (0,80) ad un massimo per meno di 20 anni (1,20)



ottobre 2021

## IL CALCOLO DEL PREZZO PER ALLOGGIO

Il prezzo è stato calcolato, per ogni lotto e per singolo edificio, detraendo dal valore venale corretto e ridotto del 40% il costo originario del terreno, attualizzato con l'indice FOI dell'ISTAT.

Il prezzo del singolo alloggio è determinato dalla quota millesimale per spese generali

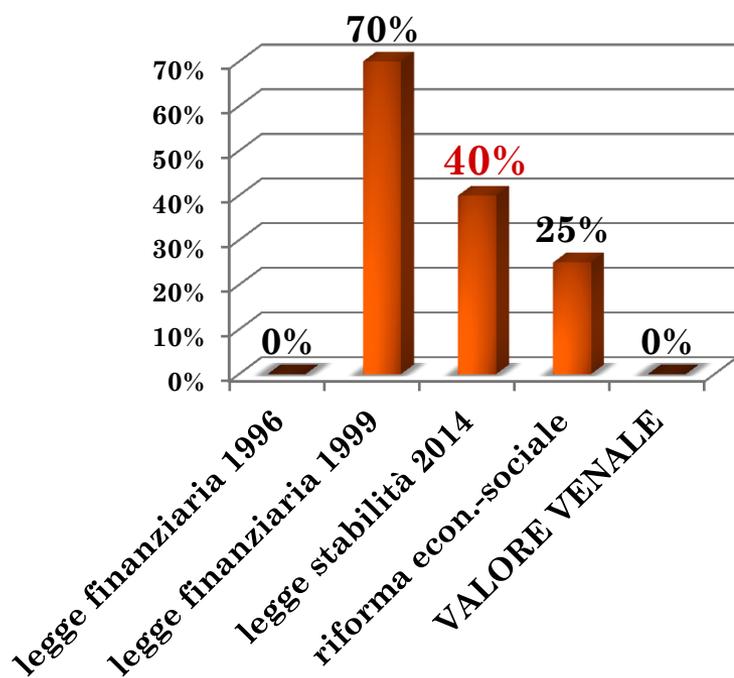


# FATTORI CONGIUNTURALI CHE INFLUENZANO LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO

ottobre 2021

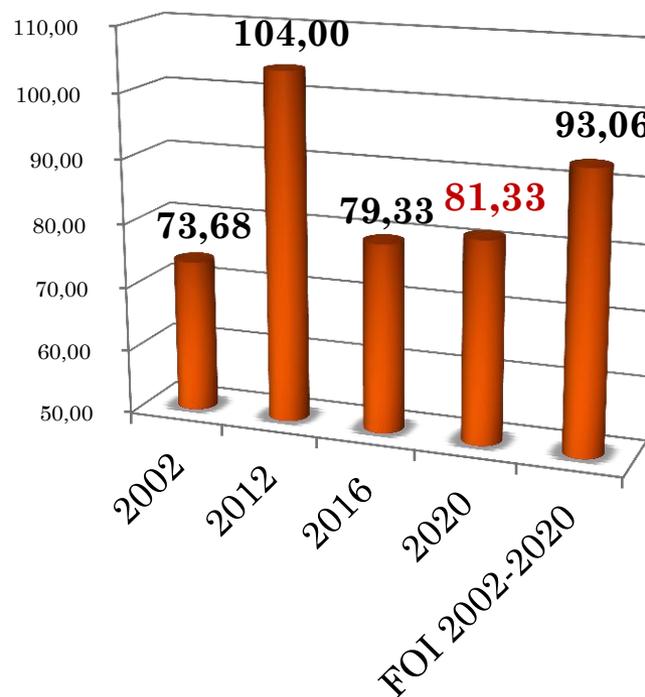
## Agevolazioni riconosciute dalla legge

Riduzione % sui valori di mercato



## Andamento dei valori del mercato immobiliare

€/mc



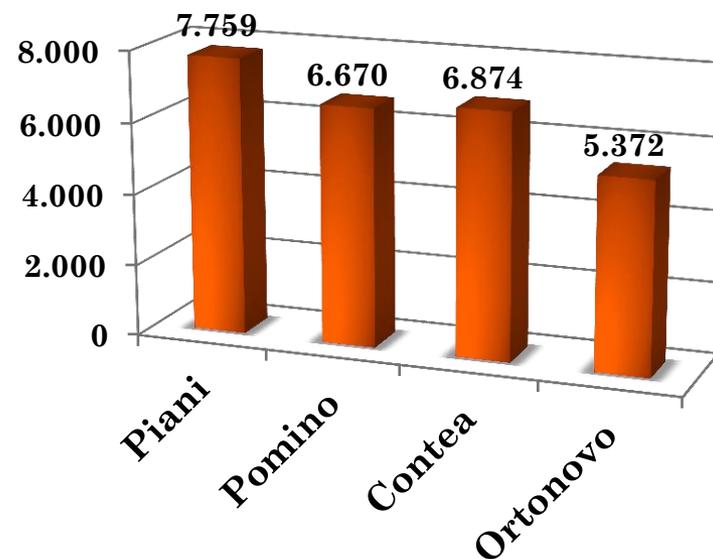
# I CORRISPETTIVI DI CESSIONE AGGIORNATI A DICEMBRE 2020



ottobre 2021

VALORI MEDI €/MC				
località	Valore OMI	Valore corretto medio	Valore – 40%	Prezzo medio di cessione
Piani	81,33	33,59	20,09	18,56
Pomino	58,67	23,81	14,29	12,86
Contea Scopeti	76,00	32,12	19,76	16,01
Ortonovo	104,00	105,71	63,42	13,74

**PREZZO MEDIO AD ALLOGGIO con cancellazione dei vincoli**



**N.B.:** il “prezzo medio di cessione” è il corrispettivo richiesto, al netto del prezzo pagato per l’acquisto del terreno.

# PREZZI MEDI DI CESSIONE: DETTAGLIO PER LOCALITÀ E LOTTI



ottobre 2021

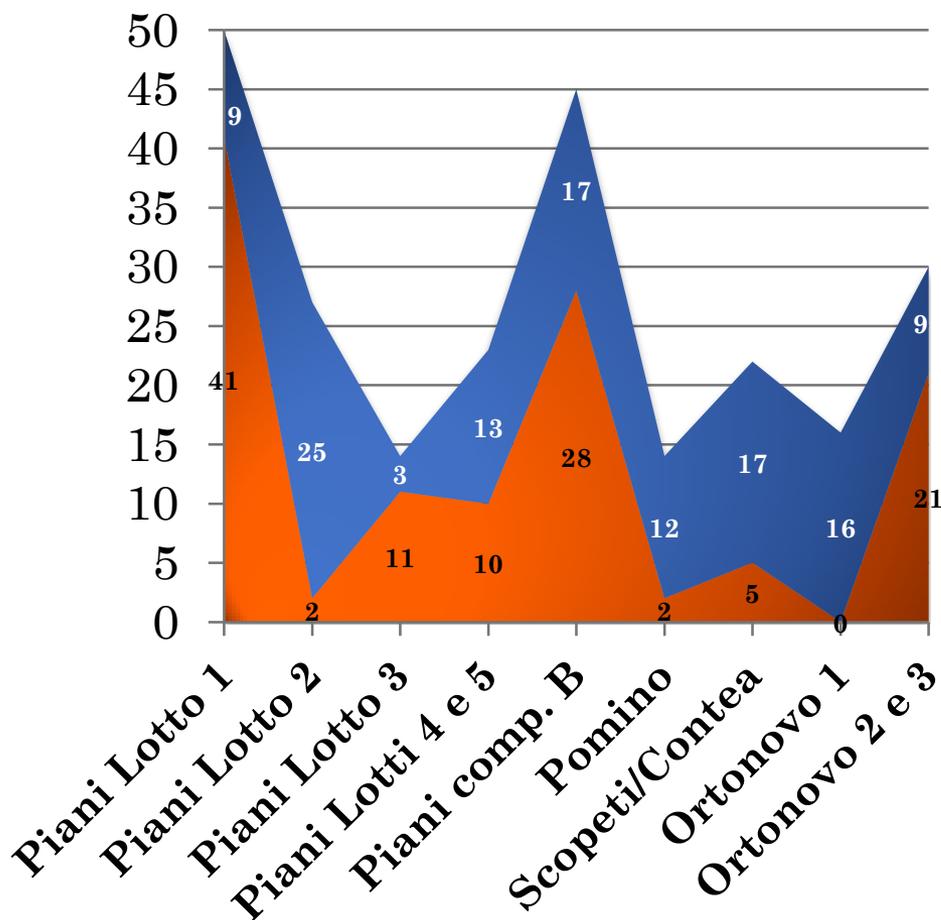
LOTTO	PIANI comparto A LOTTO 1	PIANI comparto A LOTTO 2	PIANI comparto A LOTTO 3	PIANI comparto A LOTTI 4 e 5	PIANI comparto B v. G. Rossa	POMINO	CONTEA SCOPETI	Ortonovo lotti 2 e 3	Ortonovo lotto 1
concessionario	CEPA/F.li Spagnoli	CEPA/F.li Spagnoli	CEPA	Coop. Amicizia Cordiale	CEPA	F.li Alberti	CEPA	Geminiani	Coop. Unica e Mezzana
Alloggi totali (da vendere)	80 (30)	72 (45)	32 (18)	68 (45)	96 (51)	38 (24)	76 (53)	48 (19)	36 (20)
Prezzo medio €/mc	17,40	17,87	18,77	18,74	18,41	13,30	14,39	12,76	15,25
Prezzo MEDIO ad alloggio	<b>6.140</b>	<b>6.990</b>	<b>6.677</b>	<b>6.198</b>	<b>6.510</b>	<b>5.799</b>	<b>5.401</b>	<b>4.310</b>	<b>4.854</b>
Prezzo MINIMO ad alloggio	4.734	4.705	5.399	3.707	5.118	4.763	4.216	3.643	2.925
Prezzo massimo ad alloggio	7.934	8.737	7.842	9.032	7.740	7.266	7.112	5.296	7.312

**N.B.:** i prezzi sono comprensivi della maggiorazione (25%) per la cancellazione dei vincoli sul prezzo di vendita e sui requisiti degli acquirenti.

# LE CESSIONI GIÀ AVVENUTE



■ campagna 2002-2005 ■ campagna 2015-2017



LOTTE	Alloggi costruiti	CESSIONI		Alloggi da CEDERE
		totale	%	
Piani 1	80	50	62,50	30
Piani 2	72	27	37,50	45
Piani 3	32	14	43,75	18
Piani 4-5	68	23	33,82	45
Piani B	96	45	46,88	51
Pomino	38	14	36,84	24
Scopeti Contea	76	21	27,63	55
Orton. 1	36	16	44,44	20
Orton. 2-3	48	30	62,50	18
<b>TOTALE</b>	<b>546</b>	<b>241</b>	<b>44,14</b>	<b>305</b>

ottobre 2021

# CONDIZIONI DI PAGAMENTO



ottobre 2021

I prezzi attualmente praticati sono aggiornati alle quotazioni OMI del secondo semestre 2020 e sono validi fino al 30 settembre 2022.

Dal 1° ottobre 2022 i prezzi saranno adeguati ai nuovi valori OMI del secondo semestre 2021.

Il pagamento deve essere effettuato in unica soluzione prima della data fissata per il rogito.

E' possibile ottenere un prestito bancario a condizioni convenzionate.

Il rogito avverrà a cura del Segretario comunale e comporterà una spesa di circa 850 euro (250 di spese tecniche; 100 di rogito; 500 di tasse e bolli).

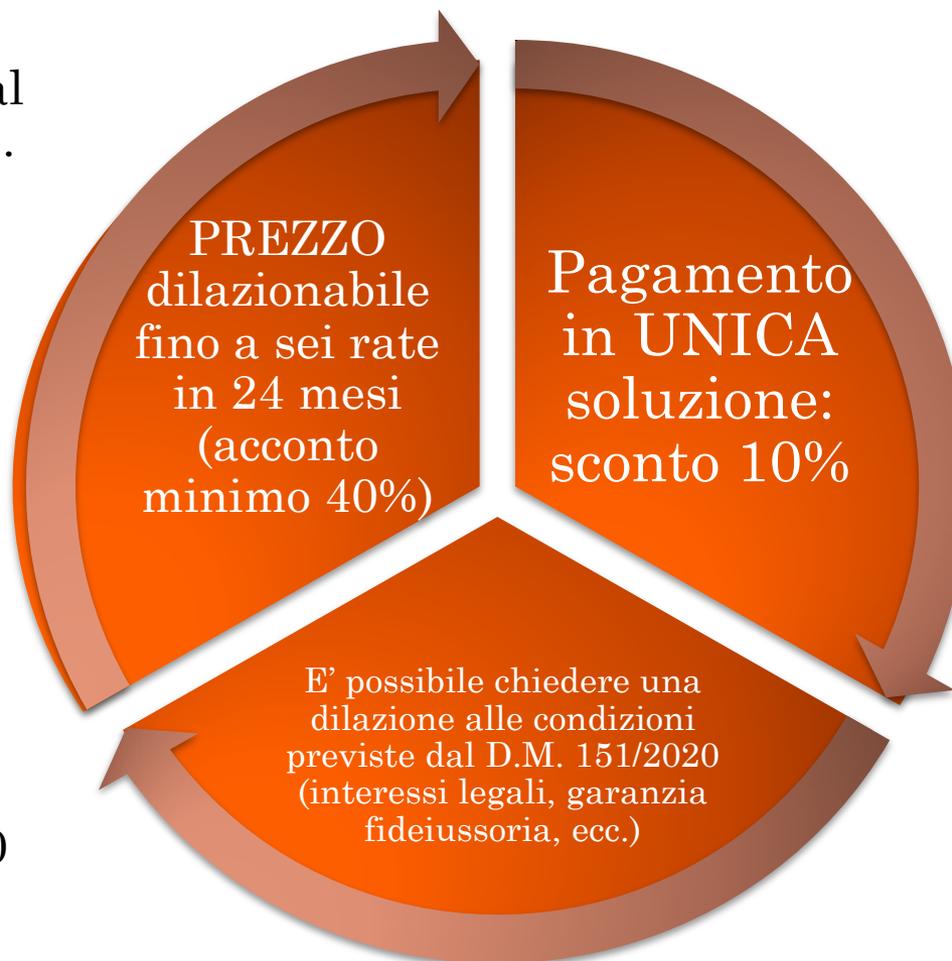
E' possibile stipulare il contratto presso un notaio di fiducia degli acquirenti, a loro spese.



# CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Prezzi validi fino al 30 settembre 2022.  
Aggiornamento ai valori OMI del 2<sup>^</sup> semestre 2021 dal 1<sup>o</sup> ottobre 2022

Spese contrattuali:  
istruttoria 250;  
rogito 100;  
tasse e bolli 500





# CONVIENE ... ADESSO?

ottobre 2021

Piena proprietà  
senza nessun  
vincolo e per  
sempre.  
Apprezzamento e  
commerciabilità  
(che diminuirà con  
l'avvicinarsi della  
scadenza)

Condizioni  
economiche  
favorevoli (sconto  
sui valori di  
esproprio: prezzo  
inferiore a quello  
che si dovrebbe  
pagare per il  
rinnovo del  
diritto di  
superficie, alla  
scadenza della  
convenzione)

Condizioni di  
mercato  
favorevoli  
(valori  
immobiliari –  
base di calcolo  
del prezzo di  
cessione - in  
leggera ripresa  
rispetto al  
2016)

Le attuali condizioni  
“favorevoli” accordate  
dalla normativa  
potrebbero cambiare  
nel tempo, non solo  
riguardo al prezzo ma  
anche alla possibilità  
stessa di trasformare il  
diritto di superficie in  
proprietà. I valori  
immobiliari potrebbero  
riprendere a crescere  
in maniera più  
sostenuta.

**GRAZIE**  
per  
**l'attenzione!**



ottobre 2021

- Tiziano Lepri  
*funzionario amministrativo*
- Renato Angiolini  
*funzionario tecnico*
- Lucia S. Focardi  
*collaboratore amministrativo*

Tel. 055.8396551

[ufficio.segreteria@comune.rufina.fi.it](mailto:ufficio.segreteria@comune.rufina.fi.it)

[www.comune.rufina.fi.it](http://www.comune.rufina.fi.it)

UNITÀ DI PROGETTO “CESSIONE ARRE PERP”