



Unità di Progetto "Cessione Aree PEEP"

Allegato alla Determinazione n. 94/AGF del 16 settembre 2021

**AGGIORNAMENTO PREZZI DI CESSIONE
ANNO 2021**

RELAZIONE

La Giunta comunale, sulla base di una relazione-progetto elaborata da questo Ufficio, ha approvato con delibera n. 85 del 29 maggio 2015 il nuovo progetto di cessione delle aree PEEP, adottando contestualmente i criteri per il calcolo dei prezzi di cessione, così come descritti in dettaglio nella citata relazione-progetto, successivamente corretti ed integrati con atto della Giunta n. 158 del 1° ottobre 2015, riassunti nelle seguenti tabelle, pubblicate sul sito web dell'Ente:

"A" - Elaborazione quotazioni OMI

"B" - Calcolo del valore venale dei terreni

"C" - Determinazione del prezzo di cessione dei singoli lotti

Successivamente le dette tabelle sono state ulteriormente corrette e modificate con Determinazione n. 41/AF del 7 ottobre 2015.

I prezzi sono calcolati secondo le procedure e i criteri stabiliti con la delibera n. 85 prendendo a base i valori immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). I prezzi sono aggiornati annualmente, con determinazione del dirigente competente, con riferimento ai valori O.M.I. del secondo semestre dell'anno precedente che, normalmente, viene pubblicato nella primavera dell'anno successivo.

Il primo aggiornamento annuale dei prezzi di cessione è stato approvato con Determinazione n. 117/AG del 1/10/2016, sulla base delle rilevazioni O.M.I. del secondo semestre 2015, che presentavano valori ancora in diminuzione per percentuali che oscillavano fra il 3 e il 13%. Con determina n. 161/AG del 29/12/2017 si è proceduto al secondo aggiornamento con variazioni ulteriormente in diminuzione fra l'1 e il 7%. Il terzo aggiornamento è stato approvato con determinazione n. 87/AG del 28/06/2018, con decrementi, rispetto all'anno precedente, fino al 7%. Il quarto aggiornamento è stato approvato con determinazione n. 21/AGF del 17/10/2019, registrando una parziale inversione di tendenza nell'andamento dei prezzi con un leggero incremento per il Capoluogo, la stabilità dei valori di Contea ed un decremento limitato per Pomino (-2%).

L'ultimo aggiornamento è avvenuto con la determinazione n. 138/AGF del 19 novembre 2020, con riferimento ai valori OMI del secondo semestre 2019 ed agli indici ISTAT del dicembre 2019, per quanto riguarda l'aggiornamento dei prezzi pagati dai concessionari originari al momento del trasferimento dei terreni. I nuovi prezzi per l'anno 2020/2021 sono stati determinati secondo i criteri stabiliti dalla delibera n. 85/2015, con i correttivi applicati nel corso degli anni. Si è colto, altresì, l'occasione per introdurre alcune ulteriori correzioni ed aggiustamenti che rendono i valori applicati più aderenti alla effettiva realtà territoriale.

Il presente aggiornamento avviene esclusivamente sulla base dei nuovi valori OMI (secondo semestre 2020) e degli indici ufficiali ISTAT dei prezzi al consumo FOI al mese di dicembre 2020, senza ulteriori modifiche ai criteri ed alle specifiche modalità adottati con la citata determinazione n. 138/AGF/2020.



Si riportano di seguito i criteri di utilizzo dei valori OMI ai fini della determinazione del prezzo base di cessione delle aree dei diversi comparti del PEEP:

- per le aree situate nelle frazioni, ove l'OMI non rileva i prezzi delle classi A3 "abitazioni economiche", si è preso a base la media fra il valore medio e il valore massimo della classe A2 "civile abitazione";
- per la zona dei "Piani" del Capoluogo i valori base sono stati determinati come media fra i valori massimi delle classi A2 "civile abitazione" e A3 "abitazioni economiche";
- per i lotti di Rufina Ortonovo/Camporibaldi i valori base sono stati determinati come media fra i valori massimi delle classi A2 "civile abitazione" e A7 "Villini".

Sulla base dei valori pubblicati dall'OMI per il secondo semestre 2020 ed applicando i suddetti criteri si ottengono i risultati di cui alla tabella che segue:

€/mc	CAPOLUOGO			Area extraurbana 1 - Contea			Area extraurbana 2 - Castelnuovo		
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media
Classi abitazioni									
<i>Economiche - A3</i>	48,00	72,00	60,00	--	--	--	--	--	--
<i>Civili - A2</i>	69,33	90,67	80,00	56,00	82,67	69,33	42,67	64,00	53,33
<i>Villini - A7</i>	85,33	117,33	101,33						
MEDIA fra i valori massimi di A2 e A3		81,33							
MEDIA fra i valori medi e massimi di A2						76,00			58,67
MEDIA fra i valori massimi di A2 e medi di A7		104,00							

I valori così rideterminati fanno registrare, rispetto all'anno precedente, una leggera diminuzione dei valori a Contea (- 1,72%), ma comunque superiori a quelli del 2018 (+ 9,62%) e sempre inferiori al 2015 (- 8,07%). Per tutti gli altri lotti (Rufina Piani, Rufina Ortonovo e Pomino) i prezzi restano invariati rispetto al 2020 e si mantengono mediamente inferiori al 2015 (fra 0 e -8%).

Ai suddetti valori, come previsto dalla deliberazione n. 85/2015, saranno poi applicati i coefficienti correttivi stabiliti, da ultimo, con atto di Giunta n. 158/2015 e che di seguito si riassumono:

Destinazione urbanistica	Localizzazione	Rapporto superficie/volume	Tipologia costruttiva	Vetustà immobile (anno costruzione)
Aree PEEP = 0,80	Capoluogo alto = 1,05	Fino a 40% = 0,70	Condominio = 0,90	Fino a 1980 = 0,80
	Capoluogo Piani = 0,95	40% - 50% = 0,80	Terra-tetto = 1,10	1981-1985 = 0,85
	Contea = 0,85	50% - 75% = 0,90	Schiera = 1,10	1986-1990 = 0,90
	Scopeti = 0,80	Oltre 75% = 1,00	Linea su due piani = 1,10	1991-1995 = 1,05
	Pomino = 0,75			Dal 1996 = 1,20

I prezzi di cessione delle aree sono determinati, ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/1998, sottraendo al valore attuale del terreno, calcolato come sopra, l'importo pagato, in sede di concessione, a titolo di rimborso del costo di acquisto del terreno, rivalutato con l'indice FOI-ISTAT.

L'affrancamento dei vincoli

Il D.L. n. 70/2011, come modificato dal D.L. n. 119/2018, ha inserito nell'art. 31 della Legge n. 448/1998 il comma 49-bis che consente, in maniera generalizzata, di cancellare i vincoli sul prezzo trascorsi cinque anni dalla prima cessione dietro pagamento di un corrispettivo, calcolato come "percentuale" da applicare al prezzo di cessione.



ne (determinato dal comune). Tale percentuale è stabilita da un decreto ministeriale. Il decreto è stato emanato il 28 settembre 2020 con il numero 151 ed è entrato in vigore il 25 novembre successivo.

La percentuale fissata dal D.M. 151/2020 è del 50% del prezzo di cessione, ridotta al 25% nel caso che la rimozione dei vincoli sia effettuata contestualmente alla cessione dell'area, con conseguente trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Sulla base di approfondita disamina condotta nella relazione rimessa lo scorso anno, ed alla quale si rimanda, si è venuti alla determinazione di applicare la maggiorazione prevista dal D.M. n. 151/2020 a tutte le cessioni/trasformazioni del diritto di superficie in modo da svincolare completamente e definitivamente gli alloggi da qualsiasi limite nella piena e completa disponibilità da parte dei relativi proprietari, ovviamente qualora questi ne siano interessati.

I prezzi di cessione dei terreni (ovvero: di trasformazione in proprietà del diritto di superficie), determinati come sopra, saranno quindi maggiorati della percentuale prevista dal D.M. n. 151/2020 (25%) al fine di consentire, contestualmente alla cessione stessa, la cancellazione di tutti i vincoli, soggettivi ed oggettivi, previsti dalla legge e dalla convenzione originaria. Per ciascun alloggio sarà anche determinata la quota, corrispondente al 50% del prezzo di cessione, da versare per la sola cancellazione dei vincoli, in caso di trasformazioni in proprietà già avvenute con permanenza temporanea dei vincoli, ovvero per soddisfare l'eventuale richiesta degli interessati di cancellare i soli vincoli senza l'acquisto della piena proprietà. Tali quote saranno ridotte in proporzione inversa alla residua durata del vincolo, come previsto dal D.M., prendendo a base, in ogni caso, la durata della originaria convenzione di concessione del diritto di superficie (99 anni).

Si provvede ad adeguare gli allegati "A", "B" e "C" della Relazione parte integrante della deliberazione della Giunta n. 85/2015, con i nuovi valori, per ciascun lotto.

Li, 31 agosto 2021

Il Funzionario tecnico dell'Unità di Progetto,



(ing. Renato Angelini)

Visto: Il Vicesegretario – Responsabile dell'Unità di Progetto

(Tiziano Lepri)

Allegati:

- "A" - Elaborazione quotazioni OMI
- "B" - Calcolo del valore venale dei terreni
- "C" - Determinazione del prezzo di cessione dei singoli lotti

