



CITTÀ DI SPINEA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Settore Pianificazione e Tutela del Territorio

OGGETTO: PEEP – DEFINIZIONE DEI CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALL'ATER (EX IACP) E POI DA QUESTO CEDUTI AI SINGOLI CITTADINI - REGOLAMENTO

INDICE/SOMMARIO

1. Premessa
2. Obiettivi del progetto
3. Riferimenti normativi
4. Criteri di determinazione dei valori di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà:
 - 4.1 - Individuazione dell'indice di edificabilità' dell'area.
 - 4.2 - Determinazione del valore venale.
 - 4.3 - Determinazione del valore finale di conversione
5. Calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie dell'area in diritto di proprietà'
6. Definizione delle modalità' di pagamento
 - 6.1 - Caratteristiche delle polizze fideiussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo del diritto di superficie in diritto di proprietà.
 - 6.2 - Soggetti abilitati al rilascio delle polizze fideiussorie
 - 6.3 - Svincolo della polizza fideiussoria
7. Determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione su alloggio in diritto di proprietà'.

1. PREMESSA

Il progetto riguarda alcune aree che sono assegnate allo IACP all'interno del PEEP ex L. 167/62 del Comune di Spinea – PEEP 2 Via Martiri, nelle quali sono stati realizzati alcuni interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e precisamente:

- **Intervento IACP** – Via Martiri – 3 fabbricati per complessivi **36 alloggi**, (abitabilità n. 59 del 29 dicembre 1980);
- **Intervento IACP** – Baseggio – 2 fabbricati (17+14 alloggi) per complessivi **31 alloggi**:
 - 17 alloggi, abitabilità n. 53 in data 09.08.1995;
 - 14 alloggi, abitabilità n. 43 in data 25.11.1998;
- **Intervento IACP** – Via Martiri – 2 fabbricati per complessivi **24 alloggi**, (abitabilità n. 24 del 01.06.1987);

Si tratta di interventi che sono stati realizzati su aree acquisite dal Comune di Spinea per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, cedute all'ATER di Venezia (ex IACP,) che ha realizzato gli alloggi destinati alla locazione. Il Comune di Spinea però ha ceduto ad ATER (ex IACP) non la piena proprietà, ma il diritto di superficie sull'area e precisamente:

- Intervento ATER 36 alloggi – Via Martiri: concessione diritto di superficie decorrente dal 21.09.1976;
- Intervento ATER 17+14 alloggi – via Baseggio: concessione diritto di superficie decorrente dal 19.10.1993;
- Intervento ATER 24 alloggi – via Martiri: concessione diritto di superficie decorrente dal 05.07.1985;

Le convenzioni sono state stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971 anche molto dopo rispetto alla data di esecuzione degli interventi sopra citati ed in particolare:

- convenzione Rep. 46511 del 25.06.2004 per i 36 alloggi (3 fabbricati) in via Martiri della Libertà;
- convenzione Rep. 41267 del 15.10.2001 per i 17+14 alloggi (2 fabbricati) in via Baseggio;
- convenzione Rep. 54741 del 09.12.2009 per i 24 alloggi (2 fabbricati) in via Martiri della Libertà.

2. OBIETTIVI DEL PROGETTO

Le sopracitate convenzioni stabiliscono che gli immobili possono essere ceduti in proprietà a norma della legge 24 dicembre 1993, n. 560 “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, norma questa che prevede la possibilità, per tutti gli enti pubblici - e anche per ATER - di alienare tali alloggi destinati prima alla locazione fissando un vincolo di inalienabilità di 10 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto.

La legge statale n. 448 del 23 dicembre 1998 dà poi la possibilità ai cittadini che hanno un alloggio in area PEEP, in diritto di superficie, di acquisire la piena proprietà mediante il pagamento di un corrispettivo determinato sulla base di criteri tabellari stabiliti dalla legge stessa.

Sulla base della sopracitata legge del 24.12.1993, n. 560, alcuni inquilini hanno potuto acquistare da ATER l'alloggio realizzato su area in diritto di superficie. Tali atti avevano la condizione della inalienabilità dei beni acquisiti per 10 anni dall'acquisto.

Per questo, solo in questi ultimi anni si è presentato il problema che intendiamo risolvere con il seguente progetto in quanto, solo dopo i dieci anni dall'acquisizione dell'alloggio su area in diritto di superficie, i proprietari hanno la possibilità di poter acquisire la piena proprietà dell'area ovvero di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il problema è che, per queste aree, diversamente da quanto oggi accade per tutte le altre aree destinate a ERP, per le aree assegnate all'ATER, **non sono mai stati definiti né approvati i criteri per la determinazione del valore dell'area**, valore questo necessario per determinare il corrispettivo per provvedere con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, diritto che oggi potrebbe essere richiesto da qualsiasi attuale proprietario dell'alloggio in diritto di superficie (che potrebbe essere un privato qualsiasi, ma anche la stessa ATER).

Per quanto sopra esposto, l'obiettivo di questo progetto è quello di predisporre uno strumento che dia risposta alle richieste dei cittadini, (nuovi proprietari di alloggi che l'ATER di Venezia ha realizzato nelle aree PEEP di Spinea e ceduto ai sensi della legge n. 560/1993.

3. I RIFERIMENTI NORMATIVI

I riferimenti normativi delle norme richiamate a cui si rinvia sono i seguenti:

- Legge 8 agosto 1992, n. 359- Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, recante misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica
- D.L. 11 luglio 1992, n. 333
- Legge 24 dicembre 1993, n. 560 “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”;
- Legge 27 dicembre 2013, n. 147-Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato;
- Legge 23 dicembre 1998 n. 448 “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo; - art. 31 comma 48;
- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- legge n. 244/2007 art. 2 comma 89 lett. a) Legge 24 dicembre 2007, n. 244 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008).

4. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI CONVERSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Una volta spiegate le motivazioni che rendono necessaria l'approvazione di questo provvedimento, cerchiamo di spiegare i criteri di determinazione di tali valori necessari per provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Abbiamo assunto come riferimento i criteri già applicati per la conversione dei diritti di superficie in diritto di proprietà applicati in tutti gli altri casi del Comune di Spinea con però dei necessari aggiustamenti derivanti dalle problematiche che ora verranno illustrate.

I valori oggi applicati per le conversioni (**non ATER**) che riguardano gli alloggi di ERP realizzati da **cooperative e/o imprese di costruzioni**, sono stati determinati sulla base di valori unitari, determinati per ogni singolo lotto dall'UTE di Venezia ai sensi dell'art. 5 bis della legge 359/1992 e trasmessi al Comune di Spinea con nota prot. n. 30897 del 24.10.1997. Successivamente, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale del 24 ottobre 2007, n. 348 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis, comma 1 e 2 del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8.8.1992, n. 359, il Comune di Spinea ha provveduto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/02/2012, ad adeguare ed approvare, per ogni singolo lotto, ai sensi e per gli effetti della legge n. 244/2007 art. 2 comma 89 lett.a) a 89 lett. a) legge n. 448/1998 art. 31 comma 48, i valori unitari trasmessi dall'UTE con nota prot. n. 30897/97, necessari per determinare il corrispettivo che dovrà essere versato dai proprietari di alloggi in area PEEP in diritto di superficie per acquisire il diritto di proprietà.

In sintesi per adeguare e ricavare il nuovo valore venale da applicare per le conversioni (**non ATER**) che riguardano gli alloggi di ERP realizzati da **cooperative e/o imprese di costruzioni alloggi**, si è fatto riferimento ai valori conteggiati dall'UTE di Venezia applicando gli adeguati correttivi previsti dalla normativa, in pratica atualizzando i valori allora determinati semplicemente raddoppiando l'importo allora dovuto, deprezzandolo della percentuale del 25% ai sensi del primo comma dell'art. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, e di un'ulteriore percentuale 40% ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge n. n. 448/98 “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo; - art. 31 comma 48.

Nel caso in esame, non abbiamo i valori dell'UTE di riferimento relativi alle **aree assegnate all'ATER** e quindi si è proceduto alla determinazione del valore venale delle aree, ricercando per quella tipologie di aree, valori attuali di riferimento in linea con valori attuali di mercato.

Per queste valutazioni sono stati dapprima presi come riferimento alcuni valori, ed in particolare: valori ICI, i valori dell'Osservatorio Immobiliare e alcuni recenti valori di aree desunti da atti di compravendita depositati in Comune, e successivamente, su richiesta del Comune di Spinea per una specifica analisi di mercato, alcuni valori attuali di aree edificabili da urbanizzare in zona centro-Spinea, stimati da Agenzie Immobiliari di Spinea e Mirano;

Da approfondimenti, verifiche di calcolo e comparazioni effettuate dal Comune, è risultato che i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari di Spinea e Mirano sono anche i valori mediamente più in linea con quelli oggi applicati per le conversioni del diritto di superficie in diritto di proprietà (non ATER), e di conseguenza si è ritenuto opportuno avvalersi di questi valori (stime agenzie), per provvedere alla determinazione del valore medio venale necessario per calcolare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie dell'area in diritto di proprietà.

Individuato il valore medio a metro cubo di un'area edificabile da urbanizzare, per poter determinare il **valore medio venale a mq.**, per provvedere alla conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è stato necessario procedere per fasi così come di seguito sinteticamente indicato:

- con l'individuazione degli indici di edificabilità delle aree interessate
- con l'individuazione del valore medio a metro cubo al netto dei costi di urbanizzazione
- con la determinazione del Valore venale medio a metro cubo
- con la determinazione del Valore venale medio metro quadrato

Si rinvia comunque per una più approfondita argomentazione ai successivi paragrafi.

4.1 - Individuazione dell'indice di edificabilità dell'area.

Per l'individuazione dell'indice di edificabilità si è tenuto conto della superficie territoriale del Piano di Zona – nucleo 2 e per la determinazione di quest'ultimo, è stato necessario avvalersi dei dati riportati nella tabella allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 20.09.1993, avente per oggetto “*Perimetrazione e riadozione vincoli art. 51 legge 865/71*”.

Con il sopracitato provvedimento venivano approvati in variante i nuovi dati numerici principali relativi al Piano di Zona - nucleo 2 interessato, consistenti in una **volumetria di mc. 318.114 su una superficie territoriale pari a mq. 233.580.**

Pertanto l'indice di edificabilità territoriale del Piano di Zona nucleo 2 risulta essere:

Indice di edificabilità territoriale: mc. 318.114/mq 233.580 = 1,36 mc/mq.

4.2 - Determinazione del valore venale.

Come già accennato per la determinazione del valore venale si è fatto riferimento, dopo aver consultato valori ICI, eseguite comparazioni e consultato atti di compravendita depositati presso il Comune, ai valori medi di aree edificabili da urbanizzare in zona centro-Spinea, fornite da alcune Agenzie Immobiliari su richiesta del Comune;

Le stime, relative a valori attuali medi a metro o cubo di aree edificabili da urbanizzare in zona centro-Spinea, sono state richieste alle seguenti Agenzie Immobiliari, ed in particolare:

- Studio Effe Immobiliare di Massimo Franco-Spinea,
- Agenzia Immobiliare Casa Spinea di Bonfoco Mario & C. - Spinea,
- Rampazzo Immobiliare S.n.c. - Mirano,

Dalle stime pervenute via mail, sono stati rilevati i seguenti valori medi attuali a metro cubo, e precisamente:

- Studio Effe Immobiliare di Massimo Franco- Spinea: **Euro 130-140** a mc;
- Agenzia Immobiliare Casa Spinea di Bonfoco Mario & C.- Spinea: **Euro 140-170** a mc;
- Rampazzo Immobiliare S.n.c. - Mirano: **Euro 140-150** a mc;

valori questi a cui devono essere detratti i costi di urbanizzazione (che incidono per circa **50 euro** a metro cubo);

Si è proceduto quindi ad individuare un valore medio al metro cubo al netto dei costi di urbanizzazione così come di seguito riportato, e precisamente:

- Studio Effe Immobiliare di Massimo Franco- Spinea: valore medio = Euro 135,00.= al metro cubo; [Euro 135,00.= (valore medio) - Euro 50,00.= (costi di urbanizzazione)] = euro 85,00.= al mc;
- Agenzia Immobiliare Casa Spinea di Bonfoco Mario & C.- Spinea: valore medio = Euro 155,00.= al metro cubo; [Euro 155,00.= (valore medio) - Euro 50,00.= (costi di urbanizzazione)] = euro 105,00.= al mc;
- Rampazzo Immobiliare S.n.c. - Mirano: valore medio = Euro 145,00.= al metro cubo; [Euro 145,00.= (valore medio) - Euro 50,00.= (costi di urbanizzazione)] = euro 95,00.= al mc;

per determinare il valore medio a metro cubo al netto dei costi di urbanizzazione si procederà quindi con la media di questi tre valori ottenuti. si avrà quindi:

(Euro 85,00.= + Euro 105,00.= + Euro 95,00.=)/3= euro 95,00.= valore medio al metro cubo.

Una volta determinato il valore medio a metro cubo, per poter determinare il **valore venale medio a metro quadrato** si dovrà procedere per fasi così come di seguito indicato:

1. deve essere moltiplicata la superficie dell'area interessata per l'indice di edificabilità territoriale (1,36 mc/mq), si otterrà il volume edificabile;
2. il volume edificabile così ottenuto sarà poi moltiplicato per il valore a medio a metro cubo (euro 95,00). Si otterrà così il valore del volume edificabile.
3. Il valore così ottenuto dovrà essere poi diviso per la superficie dell'area interessata e si **otterrà così il valore venale medio a metro quadro.**

Si riporta qui di seguito la tabella con riportati i calcoli per la determinazione del valore medio a mq. per ogni singolo lotto:

Valore venale medio a mq (per singolo intervento):

- Intervento ATER 36 alloggi – Via Martiri: [mq. 6.813,00 (sup. Area) x 1,36 (indice edif. Terr.)] = mc. 9.266 (edificabili)
mc. 9.266 (mc. Edif.) x 95,00.= (euro/mc.) = euro 880.270.=

euro 880.270.= / 6.813 (area intervento) = **euro 129,00.= a metro quadro**

- Intervento ATER 17+14 alloggi – via Baseggio: mq. 2.404 (sup. Area) x 1,36 (indice edif. Terr.)] = mc. 3.269 (edificabili)
mc. 3.269 (mc. Edif.) x 95,00.= (euro/mc.) = euro 310.555.=

euro 310.555.= / 6.813 (area intervento) = **euro 129,00.= a metro quadro.**

- Intervento ATER 24 alloggi – via Martiri: mq. 4.370 (sup. Area) x 1,36 (indice edif. Terr.)] = mc. 5.943 (edificabili)
mc. 5.943 (mc. Edif.) x 95,00.= (euro/mc.) = euro 564.585.=

euro 564.585.= / 4.370 (area intervento) = **euro 129,00.= per arrotondamento.**

Ora, sulla base degli studi e delle indagini di mercato, si è arrivati alla determinazione del valore venale medio pari ad euro 129,00.= al mq.

4.3 – Determinazione del valore finale di conversione

Definito quindi il valore venale attuale a metro quadrato, pari ad **euro 129,00.=**, devono stabilirsi e applicarsi le percentuali di riduzione stabilite dalla legge e più precisamente la riduzione del 25% previsto dall'art. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327- *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità; e, sul valore così ottenuto, un ulteriore riduzione del 40% previsto dall'31 comma 48 della legge. n. 448 del 23 dicembre 1998 “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo;*

Ritenuto opportuno quindi riproporre le agevolazioni e riduzioni già previste per le conversioni del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente agli interventi realizzati da Cooperative e/o Imprese;

Pertanto il valore unitario con apportate le riduzioni del 40% e di ulteriore riduzione del 25% risulta pari a:

(129,00.= euro/mq – 25%) = euro 96,75.=

(96,75.= euro/mq – 40%)= **euro 58,05.=** (Valore unitario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà).

L'art. 31 comma 48 della L. 448/98 prevede inoltre che: *“ Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, **con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento**, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. (...);*

Il Comune di Spinea già con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2012, che approvava i nuovi valori unitari delle aree PEEP da concedere in diritto di proprietà, relativi ad interventi realizzati da Cooperative, imprese, ecc., aveva già espresso la volontà di non apportare ulteriori riduzioni, e per le stesse motivazioni, anche in questo caso, si è ritenuto di non procedere con l'abbattimento del valore fino al 50%.

Con i valori così determinati è stata predisposta una tabella (foglio elettronico Excel), allegata alla presente relazione, nella quale vengono evidenziati sia gli interventi ATER interessati, con i relativi dati (superfici, convenzioni, permessi di costruire, costi aree pagati per il diritto di superficie ecc.), sia i valori (valore venale corrispondente agli interventi) con apportate le necessarie riduzioni. Oltre a questo è stato determinato anche un costo da pagare (per millesimo), che il richiedente interessato alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dovrà pagare.

I valori unitari indicati nell'allegata tabella (All."A"), delle aree PEEP assegnate all'ATER (ex IACP), necessari per determinare il corrispettivo che dovrà essere versato dai proprietari di alloggi realizzati dall'ATER di Venezia in aree PEEP per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dovranno essere approvati con provvedimento del Consiglio Comunale.

5 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

Secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 48, della L. 448/98 e dall'art. 37 del d.P.r. 327/2001, il corrispettivo è determinato in misura pari al 60% e ridotto di un ulteriore 25% ai sensi del d.P.r. 327/2001 del valore venale del bene, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto conclusivo.

Per il calcolo del corrispettivo da pagare per provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, relativo agli alloggi realizzati dall'ATER di Venezia, si procederà con gli stessi criteri già adottati per calcolare e determinare i corrispettivi che riguardano gli alloggi ERP, realizzati da cooperative e/o imprese di costruzioni, all'interno delle aree PEEP del Comune di Spinea.

Tutto ciò detto, può essere utile ora illustrare un caso specifico e quindi prevedere una simulazione di applicazione del provvedimento proposto ipotizzando alcuni dati per approssimazione (millesimo ecc.).

ESEMPIO: - Intervento ATER 36 alloggi – Via Martiri:

ipotizzando di avere un alloggio con 27,7 millesimi di proprietà ($1000/36 = 27,7$ valore medio) si avrà:

[valore venale/mq. 129,00.= - 25% (riduzione 25% art. 37 d.P.r. 327/2001)] = euro 96,75.=

[Euro 96,75.= - 40% (riduzione art. 31 comma 48 L. 448/98)] = **euro 58,05.= Valore unitario a mq..**

Questo valore dovrà essere moltiplicato per la superficie del lotto: (euro 58,05.= x 6.813) = **euro 395.494,65.=**

Quindi il valore attuale dell'area sarà pari ad **euro 395.494,65.=**

L'art. 31 comma 48 della L. 448/98, prevede che l'importo pagato dall'ATER per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie, relativo a questo intervento (euro 6.057,51.=), debba essere aggiornato con gli indici ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree);

Tale importo (euro 6.057,51.=) è stato pagato in tempi diversi (vedi tabella All."A"), per cui dovrà essere aggiornato ogni versamento effettuato dalla data corrispondente al pagamento;

Per l'intervento in questione l'importo per l'acquisizione del diritto di superficie pari ad euro 6.057,51.= è stato pagato in **4 rate** e precisamente:

Euro 463,39.= in data 12/12/1977, **Euro 2.760,38.=**, in data 12/12/1977, **Euro 381,34.=** in data 07/09/1978, **Euro 2.452,40.=** in data 11/06/1996;

e pertanto con l'aggiornamento agli indici Istat (Luglio 2017 ultimo periodo disponibile) si avrà un incremento pari a:

(Euro 463,39.=) x (7,132 indice istat Luglio 2017) = Euro 3.304,92.=

(Euro 2.760,38.=) x (7,132 indice istat Luglio 2017) = Euro 19.687,01.=

(Euro 381,34.=) x (6,549 indice istat Luglio 2017) = Euro 2.497,42.=

(Euro 2.452,40.=) x (1,425 indice istat Luglio 2017) = Euro 3.494,67.=

Totale Euro 28.984,02.=

e pertanto l'importo totale rivalutato per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie sarà pari ad **Euro 28.984,02.=**.

A questo punto dovrà essere determinato il conguaglio tra l'importo di **euro 395.494,65.= (valore attuale dell'area)** e l'importo totale pagato (aggiornato agli indici ISTAT) di **Euro 28.984,02.=** per l'acquisizione del diritto di superficie; pertanto si avrà:

[(Euro 395.494,65.=) - (euro 28.984,02.=)] = euro 366.510,63.= (Conguaglio da versare per il diritto di proprietà)

L'importo di **Euro 366.510,63.=**, risultante dalla differenza del valore attuale dell'area determinato con il valore venale, ed il valore pagato (aggiornato agli indici Istat) per la costituzione del diritto di superficie, dovrà essere ripartito per le quote millesimali di proprietà:

quindi nel nostro esempio si avrà:

Euro 366.494,65.=/1000= **euro 366,51.= valore per millesimo**

Euro euro 366,51.= x 27,7 (millesimi) = Euro 10.152,34.= Quota da versare per il diritto di proprietà.

Quindi il costo medio di trasformazione di un alloggio facente parte dell'intervento di n. 36 alloggi in via Martiri della Libertà, da area in diritto di superficie in area in diritto di proprietà sarà di **Euro 10.152,34.=**

Va tenuto presente che il valore di tale trasformazione dipende sempre dal valore pagato per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie.

Si tiene a precisare che, nella tabella allegata (**All."A"**), nella colonna (**H**) viene indicato il valore unitario (in euro) di ogni singolo lotto contraddistinto catastalmente dal/i proprio/i mappale/i, deprezzati dalla percentuale pari al 25% ai sensi del primo comma dell'art. 37 del d.P.r. 327/2001 e di un ulteriore 40% ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e che gli stessi dovranno essere attualizzati con gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ogni qualvolta venga fatta richiesta di determinazione del prezzo per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Oltre alla tabella (All."A"), predisposta dal Comune per determinare il valore venale ed il valore unitario, necessari per calcolare il valore attuale dell'area e quindi determinare il corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di proprietà, sono state predisposte e allegate, per una miglior esemplificazione, n. 3 tabelle ("Allegati "B"- "C"- "D") di calcolo corrispondenti agli interventi ATER interessati quali: (All."B" 36 alloggi Via Martiri, All."C" 17+14 alloggi di via Baseggio e All."D" 24 alloggi di via Martiri).

Le tabelle (ALL. B-C-D), allegate alla presente relazione riportano tutti i valori delle aree, delle superfici, gli aggiornamenti istat del valore pagato per la costituzione del diritto di superficie, e il costo medio per provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che dai conteggi risulta essere pari a:

- **[per l'Intervento IACP-Via Martiri-3 fabbricati per complessivi 36 alloggi]=Euro 10.152,34.=** per (27,7 millesimi);
- **[Intervento IACP – Baseggio – 2 fabbricati (17+14 alloggi) per complessivi 31 alloggi] = Euro 3.252,82.=** per (32,258 millesimi);
- **[Intervento IACP – Via Martiri – 2 fabbricati per complessivi 24 alloggi,]= Euro 9.760,60.=**per (41,66 millesimi);

Si tiene a precisare inoltre che, per la determinazione del corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente agli alloggi realizzati dall'ATER di Venezia, saranno utilizzate le tabelle allegate (All."B-C-D), che di fatto adottano gli stessi identici criteri e procedure di calcolo già approvati con deliberazioni della G.C. n 183 del 18.09.2002 e n. 184 del 18.09.2002 e utilizzate per determinare il corrispettivo da pagare per gli alloggi ERP, realizzati da cooperative e/o imprese di costruzioni.

6. DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI PAGAMENTO

Una volta determinato il corrispettivo che i richiedenti dovranno pagare per provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il Settore Pianificazione e tutela del Territorio – Servizio edilizia pubblica del Comune trasmetterà a questi ultimi una comunicazione scritta per informarli sulle modalità di pagamento.

Anche in questo caso si procederà con le stesse modalità e con gli stessi criteri già adottati per le conversioni effettuate su aree dove insistono gli interventi realizzati da Cooperative, Imprese, ecc., ed in particolare la nota dovrà contenere le seguenti informazioni:

- numero di riferimento della richiesta presentata e il corrispettivo da pagare per l'acquisizione del diritto di proprietà
- l'importo totale da versare.
- modalità di pagamento precisando che le somme dovute potranno essere versate in uno dei seguenti modi:

interamente mediante versamento presso la Tesoreria Comunale;

tramite rateizzazione:

50% dell'importo da versare entro 60 giorni dalla data della notifica della presente mediante versamento presso la Tesoreria Comunale), **pari ad Euro**=

Il rimanente 50% dell'importo, in **tre** rate quadrimestrali di pari importo, decorrenti dalla data del 1° versamento, nell'arco di 12 mesi.

- **Prima rata** Euro

- **Seconda rata** Euro

- **Terza rata** Euro

da garantirsi mediante presentazione di polizza fidejussoria.

6.1 - Caratteristiche delle polizze fideiussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo del diritto di superficie in diritto di proprietà'

La polizza fideiussoria da presentarsi a garanzia del pagamento delle quote del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà avere le seguenti caratteristiche generali:

1. rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile;
2. durata fino al nulla-osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito;
3. foro competente: quello in cui ha sede il Comune garantito;

6.2 - Soggetti abilitati al rilascio delle polizze fideiussorie

Le polizze fideiussorie con cui si prestano garanzie nei confronti della Pubblica Amministrazione possono essere emesse esclusivamente dai soggetti individuati:

- all'art.1, della Legge n°348/1982, come modificato dalla Legge n°154/2016;
- all'art.93, comma 3 del D.Lgs. n°50/2016;

e precisamente:

- imprese bancarie che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le attività iscritte nell'apposito albo/elenco presso la Banca d'Italia;
- imprese assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le attività abilitate nel ramo cauzioni e iscritte nell'apposito albo/elenco dell'IVASS (Istituto di Vigilanza sulle imprese assicurative) ed abilitate ad operare nel "ramo 15 – cauzioni" nell'ambito del quale rientra il rilascio delle polizze fideiussorie;
- intermediari finanziari diversi da imprese bancarie e assicurazioni (ossia Confidi e Società finanziarie) iscritti all'albo degli intermediari finanziari di cui all'art.106 del D.Lgs. n°385/1993, autorizzati, ai sensi del successivo art.107 ad esercitare la propria attività dalla Banca d'Italia, che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del D.Lgs. n°58/1998 e che abbiano i requisiti di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

6.3 - Svincolo della polizza fideiussoria

Ad avvenuto, integrale, versamento di tutte le somme dovute / garantite dalla polizza fideiussoria, l'avente titolo (o l'eventuale altro soggetto che a suo tempo ha stipulato la polizza, se diverso dall'avente titolo), può richiedere lo svincolo della polizza fideiussoria al Comune di Spinea;

I singoli pagamenti in unica soluzione potranno essere effettuati

- presso la Tesoreria Comunale,
- tramite bonifico bancario
- C/C postale – Servizio Tesoreria

e l'avvenuto pagamento dovrà essere comunicato al Settore Pianificazione e tutela del Territorio – Servizio edilizia pubblica del Comune.

7. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE SU ALLOGGIO IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

Come peraltro già avviene nelle procedure relative alle determinazioni del prezzo massimo e del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in area PEEP da imprese, cooperative, ecc., dove sia stata stipulata nuova convenzione per la cessione del diritto di proprietà così come stabilito all'art. 46 della legge 448/98, anche i richiedenti che stipuleranno nuova convenzione per la cessione del diritto di proprietà, proprietari di alloggi realizzati dall'ATER in area PEEP, potranno richiedere al Comune di Spinea, fintantochè non saranno trascorsi 20 anni dalla data della stipula della convenzione, la determinazione del prezzo massimo convenzionale di cessione e del canone massimo di locazione dell'alloggio con le modalità stabilite dalla legge Regionale n. 42 del 09.09.1999 e dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 18/09/2002;

Spinea, lunedì 20 novembre 2017

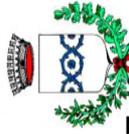
Il responsabile del settore Pianificazione e tutela del territorio
arch. Fiorenza Dal Zotto

Il responsabile del servizio Edilizia pubblica
geom. Giovanni De Pieri

TABELLA DEI NUOVI VALORI UNITARI DELLE AREE PEEP ASSEGNATE ALL'ATER (EX IACP) PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'																	
A.T.E.R. (ex I.A.C.P.)																	
Zona P.E.E.P.	PRATICHE EDILIZIE		CONVENZIONE Diritto di Superficie				Superficie complessiva area ceduta Mq.	Corrispettivo totale concessione (lire)	Importo pagato per acquisizione area in diritto di superficie	* (Costo area) Importo pagato rivalutato	VALORE VENALE a mq. Costo attuale area edificabile (del. G.C. n. 48/2007)	Riduzione 25% del Valore Venale-art. 37 DPR 327/2001	Nuovo valore unitario pari al 60% del valore venale L. 448/1998 art. 31 comma 48	Costo attuale area - con riduzione art. 37 dpr 327/2001	60% Costo attuale area (euro)	Totale da Pagare	1 millesimo
	Concessione Edilizia	Fg/mapp di intervento	Fabbricati	Rep.n.	del	Fg.											
Via Martiri	n. 88 del 23/06/1976	Fg. 8 mapp. 2209 (ex 1803/a), 1807, 1808, 1809.	3 fabbricati - 36 alloggi	46511	25/06/2004	8	2209 (ex 1803/a), 1807, 1808, 1809.	£ 42.142.460	€ 29.984,02	€ 129,00	€ 96,75	€ 58,05	€ 659.157,75	€ 395.494,65	€ 366.510,63		
Via Baseggio	C.E. 294 - 30/09/1983, Var. 226 - 21/06/1995, DIA prot. 13858 del 05/05/1998, DIA prot. 18014 del 10/06/1998.	Fg. 7 mapp. 1023, 1026, 1046 ora unico mappale 1175	2 fabbricati - 17 + 14 alloggi 31 alloggi	41267	15/10/2001	7	1175	£165.441.834	€ 38.714,69	€ 129,00	€ 96,75	€ 58,05	€ 232.587,00	€ 139.552,20	€ 100.837,51		€ 100,84
Via Martiri	C.E. n. 100 - 27/06/1985, Var. n. 257 - 01/06/1987	Fg. 8 mapp. 1839	2 fabbricati - 24 alloggi	54741	09/12/2009	8	1839	£75.310.000	€ 19.386,50	€ 129,00	€ 96,75	€ 58,05	€ 422.797,50	€ 253.678,50	€ 234.292,00		€ 234,29

* Aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree - (art. 31 comma 48 L.448/1998 (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)).

ALLEGATO "A" Allegata alla deliberazione del C.C. n. del



Comune di Spinea
Città Metropolitana di Venezia

Tabella esemplificativa per la determinazione del corrispettivo da pagare per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà

PEEP 2

ALL. "B"

ATER - 36 alloggi

Richiedenti

Sig.
Via
Rif. pratica prot. del

Foglio	Mappali	Tot. Mq.	Valore Venale al mq.	Totale da versare	Importo pagato	Importo pagato per acquisizione aree rivalutate	Conguaglio	Quota da versare per il diritto di proprietà
8	2209 (ex 1803/a), 1807 - 1808 - 1809	6.813,00	euro 58,050 (Del C.C n. del) da aggiornare con indice Istat (dalla data approvazione dell'ibera) Lire =	L. 765.784.426	L. 11.728.983	£ 56.120.893,15	L. 709.663.533	L. 19.657.680
		Pari e EURO		€ 395.494,65	€ 6.057,51	€ 28.984,02	€ 366.510,63	€ 10.152,34
Importo pagato per acquisizione area	Quietanza	Data	istat (Indici nazionali dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati)	Importo rivalutato sett. 2017	Pari a Euro	Quota millesimale		
£ 897.255,00	n. 811	12/12/1977	7,132	£ 6.399.222,66	€ 3.304,92	27,7		
£ 5.344.835,00	n. 814	12/12/1977	7,132	£ 38.119.363,22	€ 19.687,01			
£ 738.385,00	n. 502	7/9/1978	6,549	£ 4.835.683,37	€ 2.497,42			
£ 4.748.508,00	n. 17	11/6/1996	1,425	£ 6.766.623,90	€ 3.494,67			
		Totale	Totale	£ 56.120.893,15	€ 28.984,02			

Il responsabile del settore
Pianificazione e Tutela del Territorio
Fiorenza Dal Zotto

Allegato alla deliberazione del C.C. n. del del



Comune di Spinea
Città Metropolitana di Venezia

Tabella esemplificativa per la determinazione del corrispettivo da pagare per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà

PEEP 2

ALL. "C" ATER - 17 + 14 alloggi

		Richiedenti				Sig. Via Rif. pratica prot. del		
Foglio	Mappali	Tot. Mq.	Valore Venale al mq.	Totale da versare	Importo pagato	Importo pagato per acquisizione area rivalutata	Conguaglio A	Quota da versare per il diritto di proprietà
7	1023 (ex 169/d), 1026 (ex 67/b), 1046 (ex 308/h) - ora mapp. 1175	2.404,00	euro 58,050 (Del. C.C. n. del) da aggiornare con indice Istat (dalla data approvazione delibera) Lire =	L. 270.210.738	L. 52.604.976	£ 74.962.090,80	L. 195.248.647	L. 6.298.331
		Pari e EURO		€ 139.552,20	€ 27.168,20	€ 38.714,69	€ 100.837,51	€ 3.252,82
Importo pagato per acquisizione area	Quietanza	Data	istat (Indici nazionali dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati)	Importo rivalutato sett. 2017	Pari a Euro	Quota millesimale		
£ 52.604.976,00	n. 17	11/6/1996	1,425	£ 74.962.090,80	€ 38.714,69	32,258		
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
			Totale	£ 74.962.090,80	€ 38.714,69			

Allegato alla deliberazione del C.C. n. del

Il responsabile del settore
Pianificazione e Tutela del Territorio
Fiorenza Dal Zotto



Comune di Spinea
Città Metropolitana di Venezia

Tabella esemplificativa per la determinazione del corrispettivo da pagare per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà

PEEP 2

ALL. "D"

Richiedenti

Sig.
Via
Rif. pratica prot. del

Foglio	Mappali	Tot. Mq.	Valore Venale al mq.	Totale da versare	Importo pagato	Importo pagato per acquisizione aree rivalutate	Conguaglio	Quota da versare per il diritto di proprietà
8	1839	4.370,00	euro 58,050 (Del C.C.n. del) da aggiornare con indice Istat (dalla data approvazione dellibera) Lire =	L. 491.190.069	L. 26.342.107	£ 37.537.502,48	L. 453.652.567	L. 18.899.166
		Pari e EURO		€ 253.678,50	€ 13.604,56	€ 19.386,50	€ 234.292,00	€ 9.760,60
Importo pagato per acquisizione area	Quietanza	Data	Istat (Indici nazionali dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati)	Importo rivalutato sett. 2017	Pari a Euro	Quota millesimale		
£26.342.107,00 n. 17		11/6/1996	1,425	£ 37.537.502,48	€ 19.386,50	41,66		
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
£ -			0,000	£ -	€ 0,00			
			Totale	£ 37.537.502,48	€ 19.386,50			

Allegato alla deliberazione del C.C. n. del

Il responsabile del settore
Pianificazione e Tutela del Territorio
Fiorenza Dal Zotto