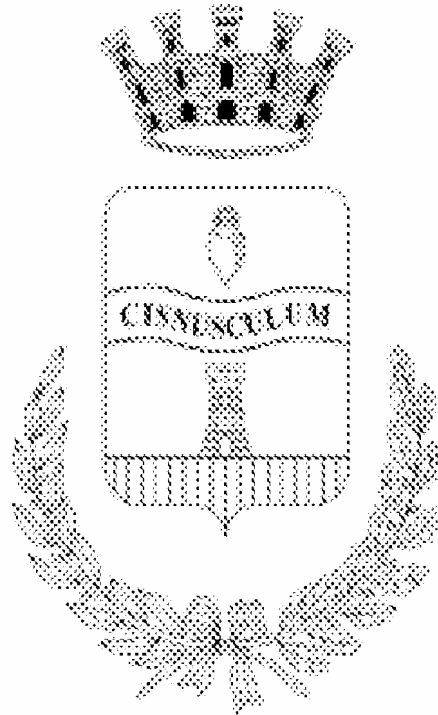


**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**



**AREA TECNICA**

**CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER L'ELIMINAZIONE DEL  
VINCOLO DEL PREZZO DI CESSIONE E/O LOCAZIONE**

**maggio 2013**



## Normativa di riferimento

---

La Legge **22/10/1971 n. 865** – art. 35 prevede che le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

La Legge **448 del 23/12/1998** cita quanto segue:

45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. 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 ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

La Legge 12 luglio 2011, n. 106, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (G.U. n. 160 del 12 luglio 2011) riporta quanto segue:

3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."

La Legge 24 febbraio 2012, n. 14 definisce che:

(art. 16-undecies.) A decorrere dal 1o gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' stabilita dai comuni.

Il Decreto-Legge 6 Luglio 2012, N. 95, convertito nella L. 135 del 7 agosto 2012, introduce una importante novità normativa:

1-bis. All'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la lettera a) e' sostituita dalla seguente:

"a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione".

### **In sintesi:**

---

La legge 865/71 :

asigna in diritto di superficie per 90 anni;

asigna in proprietà gli alloggi, senza precisarne la decadenza dei vincoli convenzionali.

La legge 448/98 consente ai Comuni:

- di proporre la trasformazione del diritto di superficie in corso di attuazione da parte del Comune di Cernusco sul Naviglio, determinando la decadenza dei vincoli al trentesimo anno;

- il riconvenzionamento delle assegnazioni in proprietà.

La legge 106/2011 consente ai Comuni di eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui sopra è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze;

La legge n. 14/2012 afferma che la percentuale per eliminare i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione è, invece, stabilita dai Comuni, ma nel rispetto delle sentenze.

Il decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella L. 135 del 7 agosto 2012, riduce il termine massimo di vigenza dei vincoli da 30 a 20 anni.

**art. 1 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' AI SENSI ART.31 CO.48 LEGGE 23.12.1998 N.448 - CRITERI DI STIMA DEL VALORE AREE EDIFICABILI A COSTO DI TRASFORMAZIONE**

---

Per determinare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si procederà per stima diretta con il metodo del *costo di trasformazione*.

Per i terreni legalmente edificabili, saranno assunte le prescrizioni dello strumento urbanistico attestante tale requisito, la destinazione funzionale e l'indice di edificazione, sui quali si calcolerà il valore venale.

La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle oggetto della stima.

Tale valore sarà determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- a) domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco;
- b) incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
- c) ubicazione, infrastrutture di zona ed accessibilità;
- d) caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio.

La quantificazione dei ricavi sarà pertanto definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata al volume teorico. Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (RI) si andrà a determinare analiticamente sia i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku) sia quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc).

Inoltre, un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (U) considerato pari al 18% di RI, che costituisce parte del valore di un edificio.

Si ipotizza che, per trasformare un'area "edificabile" in una "edificata", occorre sostenere un insieme di spese (S) che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale verranno aggiunte le spese di acquisto ed oneri finanziari quantificati pari al 12% del valore dell'area stessa.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il beneficio che comporterà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:

$$Va = \frac{RI - (Kc + Ku + U)}{[S + (1 + r)^n]}$$

Nel procedimento di calcolo saranno adottati i seguenti dati statistici–economici:

**RI** = valore di mercato del fabbricato, pari ai ricavi medi per gli edifici oggetto della presente perizia.

Per gli appartamenti, si considererà il valore unitario per la superficie lorda di pavimento (Slp) calcolata in misura di un terzo della volumetria assegnata nella convenzione del diritto di superficie: si assumerà un valore della media aritmetica dei prezzi minimi di mercato desunti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ultimo disponibile - microzona catastale n.3, fascia/zona: periferica) e dalla rilevazione dei prezzi degli immobili pubblicati da OSMI Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A. di Milano (periodo di rilevazione ultimo disponibile) per la zona periferica.

Per i box auto, si considererà sempre il valore dato dalla media aritmetica delle quotazioni OMI come sopra richiamato.

Per i posti auto, si considererà un valore unitario equivalente alla metà della quotazione assunta per i box auto.

Per gli spazi comuni (sale riunioni e quant'altro catastalmente individuato come unità immobiliari comuni a tutto il condominio) si calcolerà un valore unitario pari alla metà del valore assunto per la SIp residenziale.

Per i negozi, la superficie degli stessi –desunta dalla consistenza catastale per tali unità immobiliari- si stimerà assumendo come valore unitario la media aritmetica delle quotazioni minime e massime pubblicate sia da OMI (Agenzia Entrate- Territorio) che da OSMI (Camera Commercio I.A.A. Milano).

**Kc** = costi medi di costruzione per edifici simili a quelli in perizia, attualizzati e stimati per tipologie analoghe e desunte dalla determinazione dei costi per edifici civili di cui all'atto di C.C. n. 65 del 29.06.2012 , comprese parti comuni, spese tecniche di progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza, che verranno calcolati in base alla superficie lorda di pavimento (Slp) per gli appartamenti, spazi comuni e negozi ed a corpo per box e posti auto.

**Ku** = costi oneri di urbanizzazione, costituiti dalla somma delle primarie e secondarie vigenti nel Comune di Cernusco sul Naviglio, calcolati sulla volumetria convenzionata, oltre al contributo sul costo di costruzione ex-lege 10/77 calcolato in misura pari al 10% della SIp;

**U** = utile promotore immobiliare: si assumerà un valore del 18% riferito al valore di mercato del fabbricato (RI);

**S** = spese di acquisto dell'area ed oneri finanziari uguale a 12% del valore dell'area (Va);

**r** = tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine: valore assunto 3,50%;

**n** = numero di anni necessari per la trasformazione dell'area: si determinerà in 3 anni;

Sviluppando la formula sopra esposta ed applicando i valori estimativi descritti, si otterrà la stima del valore venale dell'area edificabile a costo di trasformazione per i vari comparti edificatori in cui sono collocati i rispettivi edifici condominiali oggetto della perizia.

#### ***rivalutazione concessione del diritto di superficie***

Il corrispettivo versato dai vari operatori per la concessione delle aree su cui poi gli stessi hanno edificato gli immobili in diritto di superficie oggetto della presente perizia, dovrà essere rivalutato all'attualità applicando l'indice "Istat per prezzi al consumo famiglie operai e impiegati" intercorrente fra la data della convenzione e l'attualità.

#### ***determinazione del corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in proprietà***

Il valore dell'area (Va) determinato con i criteri sopra esposti, dovrà essere decurtato dell'importo degli oneri di concessione rivalutati dell'indice Istat come specificato nel paragrafo precedente.

Il valore dell'area al netto dei versamenti rivalutati sarà ridotto del 25% per interventi di riforma economico-sociale, come previsto dal comma 1 dell'art.37 del DPR 327/2001.

L'importo così risultante verrà ridotto di un ulteriore 40%, come previsto dal comma 48 della Legge n.448/1998, addivenendo pertanto all'importo netto del **corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.**

## **art. 2 – Abbattimenti applicati al corrispettivo sopra determinato**

---

al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come sopra determinato verranno applicati i seguenti correttivi in relazione a:

1) zona di ubicazione dell'area in diritto di superficie da cedersi in proprietà":

- 0% centro ( area "centro" compresa tra le vie Verdi, Mazzini, Alzaia Naviglio, L. da Vinci, Oberdan, Colombo, Manzoni, Videmari)
- 5% periferia (area esterna a quella definita "centro")

2) tipologia del fabbricato in diritto di superficie da cedersi in proprietà:

- 0% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo
- 1% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo
- 2% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo + terzo
- 4% Fabbricati con numero di piani oltre il terzo

3) anni di vetustà dell'edificio:

- 1.00% annuo per gli anni dal 1 al 20 di vecchiaia

Sul valore del prezzo di cessione risultante verranno inoltre applicate le seguenti percentuali di riduzione in funzione del periodo di attivazione della trasformazione ( da precisarsi con successivi atti):

18% per adesioni alla prima scadenza proposta;

10% per adesioni alla seconda scadenza proposta;

5% per adesioni alla terza scadenza proposta;

## **art. 3 – Rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione per i soli Lotti per cui è determinato il corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie**

---

*ai sensi della Legge n.106/2011 di conversione del D.L. n.70/2011, come modificata dalla dall'art.16-undecies della Legge n.14/2012*

1) rimozione dei vincoli con contestuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà:

- 0.7 % del corrispettivo come determinato dal precedente art.1 (prima degli abbattimenti), per ogni anno o frazione di anno mancante al ventesimo;

2) sola rimozione dei vincoli senza trasformazione del diritto di superficie in proprietà:

- 0.7 % del corrispettivo come determinato dal precedente art.1 (prima degli abbattimenti), per ogni anno o frazione di anno mancante alla data di scadenza della concessione del diritto di superficie da calcolarsi sul valore di perizia privo dei corrispettivi sopraportati.

## **art. 4 – Sostituzione delle convenzioni Diritto di proprietà**

Sarà oggetto di successiva deliberazione.

## **art. 5 – Specifiche per i Lotti oggetto di passata proposta:**

Per gli immobili oggetto di precedenti proposte di trasformazione per i quali non vi sia stata adesione, di cui alla delibera n. 119 del 11.05.2011 sospesa con atto di Giunta n. 97 del 26.03.2013, alla luce delle novità

normative, si procederà previa redazione di nuova perizia estimativa alla quale potranno essere applicati i seguenti correttivi:

1) zona di ubicazione dell'area in diritto di superficie da cedersi in proprietà":

- 0% centro ( area "centro" compresa tra le vie Verdi, Mazzini, Alzaia Naviglio, L. da Vinci, Oberdan, Colombo, Manzoni, Videmari)
- 5% periferia (area esterna a quella definita "centro")

2) tipologia del fabbricato in diritto di superficie da cedersi in proprietà:

- 0% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo
- 1% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo
- 2% Fabbricati costituiti dal piano terra + primo + secondo + terzo
- 4% Fabbricati con numero di piani oltre il terzo

3) anni di vetustà dell'edificio:

- 1.00% annuo per gli anni dal 1 al 20 di vecchiaia (decorrente dalla stipula della convenzione originaria).

La perizia approvata avrà validità per 1 anno dalla data di approvazione della stessa, successivamente si provvederà all'aggiornamento della stessa mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice ISTAT (FOI generale) e degli interessi legali dalla data di approvazione della perizia di stima fino alla data di comunicazione di accettazione della richiesta da parte del Settore Urbanistica e Catasto.

Quanto sopra fatto la possibilità di applicazione del soprariportato art. 3 dei presenti criteri.

#### **art. 6 - Verifica dei requisiti**

Rimane confermato l'obbligo da parte degli acquirenti del possesso dei requisiti soggettivi necessari per l'acquisto di alloggi di edilizia convenzionata:

- fino al 20° anno in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- fino alla scadenza della convenzione (90 anni), in caso di eliminazione del solo vincolo del prezzo di cessione/locazione.

Tali requisiti dovranno essere verificati previa istanza da presentarsi all'Ufficio Urbanistica da parte dell'acquirente corredata della documentazione richiesta.

Per la cessione di alloggi non trasformati resta l'obbligo del rispetto dei vincoli convenzionali (prezzo di cessione/locazione vincolato, verifica dei requisiti, etc) fino alla scadenza della concessione originaria.

#### **art. 7 – Trasformazioni intervenute prima dell'applicazione del Decreto-Legge 6 Luglio 2012, N. 95, convertito nella L. 135 del 7 agosto 2012**

Per chi ha trasformato il diritto di superficie con un periodo di vincoli fino al 30esimo anno dalla convenzione originaria diviene automaticamente libero da tutti i vincoli alla decorrenza del 20esimo anno dalla data della convenzione originaria, in applicazione alla modifica introdotta con Decreto-Legge 6 Luglio 2012, N. 95, convertito nella L. 135 del 7 agosto 2012.



A titolo esemplificativo:

per una quota unitaria di trasformazione da perizia pari a 10.000,00 €

a cui si applicano correttivi per il 26 % (5% + 2% + 19%)

$10.000 - 26 \% = 7.400$

adesione alle scadenze	con sconto del 18%	€ 6.068
	con sconto del 10%	€ 6.660
	con sconto del 5%	€ 7.030

se aderisce alla rimozione vincoli contestuale alla trasformazione

paga una maggiorazione di 0.7% pari a 70 € solo alla prima scadenza se la durata residua è di un anno mentre per le adesioni alla seconda scadenza va verificato, se necessita, siano decaduti i vincoli alla data di adesione alla trasformazione o alla data di ipotetica stipula della nuova convenzione;

se aderisce alla sola rimozione dei vincoli paga l'0.7 % annuo o per frazione di anno per il periodo residuo di concessione del diritto di superficie;

pari al 49.70 % ( $71 * 0.07\%$ ) di 10.000 € 4.970 per il primo anno

pari al 49% ( $70 * 0.07\%$ ) di 10.000 € 4.900 per il secondo anno

pari al 48.30% ( $69 * 0.07\%$ ) di 10.000 € 4.830 per il terzo anno