

Originale



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 154 IN DATA 30/08/2011

**OGGETTO: ACQUISIZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI
PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
PRESSO IL COMPARTO N. 1 P.E.E.P. MOTTE - LOTTO C.**

L'anno duemilaundici, addì trenta del mese di agosto alle ore 18:00, nella solita sala delle adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Intervengono i Signori:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENZE
PELLICINI Avv. Andrea	SINDACO	NO
COMPAGNONI Dr. Franco	VICE-SINDACO	SI
TALDONE Dr. Giuseppe	ASSESSORE	SI
BAROZZI Geom. Alessandro	ASSESSORE	SI
CASTELLI Dott. Piermarcello	ASSESSORE	SI
MIGLIO Alessandra	ASSESSORE	SI
SGARBI Rag. Dario	ASSESSORE	SI
PRESENTI: 6		ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott. Francesco FACHINI.

Il Vice Sindaco Dr. Franco COMPAGNONI, assume la presidenza e riconosce la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ACQUISIZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI
PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PRESSO IL
COMPARTO N. 1 P.E.E.P. MOTTE - LOTTO C.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 26.05.1989 è stata disposta l'assegnazione provvisoria in diritto di superficie delle aree costituenti il Comparto N. 1 P.E.E.P. Motte del piano di Zona vigente a favore dei seguenti soggetti attuatori:

- Impresa Costruzioni Sist di Elio Sist & C. - S.n.c. con sede in Luino;
- Cooperativa Edilizia Camelia a.r.l. con sede in Varese;
- Nuova Urbanistica Società Cooperativa a r.l. con sede in Varese.

- le aree oggetto di assegnazione sono state meglio individuate nel programma di attuazione del suddetto comparto PEEP, programma approvato con deliberazione consiliare n. 40 del 24 maggio 1991;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 24.05.1991 è stato approvato lo schema di Convenzione tra il Comune di Luino e l'Impresa Costruzioni Sist di Elio Sist & C., la Cooperativa Edilizia Camelia a r.l. e la Nuova Urbanistica Società Cooperativa a r.l. di Varese;

- con deliberazione della Giunta Municipale n. 146, in data 17 agosto 1993 sono state identificate catastalmente le aree edificabili assegnate agli operatori assegnatari del Comparto N. 1 P.E.E.P. Motte;

- con atto in data 19.10.1993, rep. n. 128335 racc.n. 3358, a rogito del dott. Alfonso De Gennaro, notaio in Luino, è stata stipulata la convenzione, prescritta dall'art. 35 della legge n. 865/1971, registrata a Luino il 28.10.1993 al n. 1222 e trascritta a Varese il 08.11.1993 ai numeri 14133/9716 e 14134/8717, avente per oggetto la concessione in diritto di superficie per anni novantanove delle seguenti aree comprese nel Comparto N. 1 PEEP Motte come di seguito descritto:

- all'Impresa Costruzioni Sist un'area edificabile di circa mq. 5.563 individuata ai mappali nn. 7051, 6306, 6308, 6307, 1158, 1157, 8184 e un'area verde di pertinenza di circa mq. 1.880 individuata ai mappali nn. 1157, 1158, 8185, 8184 (Lotto A);
- alla Cooperativa Edilizia Camelia a r.l. un'area edificabile di circa mq. 6.524 individuata ai mappali nn. 1158, 1162, 8185 e 5724, e un'area verde di pertinenza di circa mq. 1.875 individuata ai mappali nn. 1158, 1164, 5355, 5354 e 8185 (Lotto B);
- alla Nuova Urbanistica Società Cooperativa a r.l. un'area edificabile di circa mq. 6.063 individuata ai mappali nn. 1158, 1162, 1163 e un'area verde di pertinenza di circa mq. 2.335 individuata ai mappali nn. 1158, 1162, 1163 (Lotto C);
- la concessione dell'area sopra descritta è stata effettuata per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di complessivi 60 alloggi da assegnare in proprietà divisa come di seguito descritto:
 - Impresa Costruzioni Sist di Elio Sist & C. S.n.c. n. 21 alloggi: 13 alloggi in villette a schiera e 8 alloggi in condominio oltre a n. 20 box, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Luino - Sezione Censuaria di Luino - Foglio 4 - mappali n. 9171 e n. 9176;
 - Cooperativa Edilizia Camelia a r.l. n. 19 alloggi: 19 alloggi in villette a schiera con relativi 19 box, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Luino - Sezione Censuaria di Luino - Foglio 4 - mappale n. 9174;

- Nuova Urbanistica Soc. Coop. a r.l. n. 20 alloggi: 12 alloggi in villette a schiera e 8 alloggi in condominio oltre a n. 20 box, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Luino - Sezione Censuaria di Luino - Foglio 4 - mappali n. 9171 e n. 9176;

- con atto modificativo ed integrativo di convenzione in data 21.03.1997 rep. n. 151438, racc. n. 5883, a rogito del dott. Alfonso De Gennaro, a seguito di deliberazione del Commissario Straordinario n. 307 del 5 giugno 1996, si è provveduto ad integrare l'art. 10 dell'originaria convenzione avente per oggetto l'assoggettamento del diritto di superficie e servitù di accesso pedonale e carrabile anche in relazione alle aree verdi di pertinenza ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione, ed a sostituire l'art. 12 avente per oggetto le modalità di calcolo del prezzo base di riferimento di prima cessione delle unità immobiliari;

ATTESO che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 194 del 10/10/2006, ha disposto di attivare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei piani di zona come previsto dall'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448 del 23.12.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, dandone idonea pubblicità agli assegnatari di unità immobiliari di edilizia agevolata - convenzionata;

VISTA l'istanza del Signor Marchetti Giancarlo assegnatario di un alloggio - ubicato presso il "Lotto C" del Comparto in oggetto - pervenuta al Comune di Luino in data 29.11.2007, prot. n. 19570, finalizzata ad ottenere la cessione in diritto di proprietà (pro-quota) dell'alloggio assegnato, ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/98 i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie ed ai sensi del comma 47 dello stesso articolo, 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 della legge sopra citata;

DATO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 06.05.2009 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comprendente, oltre all'alienazione di alcuni beni patrimoniali disponibili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, anche il riscatto in proprietà delle aree sulle quali sono stati realizzati i seguenti comparti dei piani economici di edilizia popolare: comparto P.E.E.P. n. 1 Motte, comparto P.E.E.P. n. 2 Moncucco, comparto P.E.E.P. n. 3 Creva, comparto P.E.E.P. n. 4 Voldomino;

- con nota in data 20.05.2011, prot. 8918, è stato comunicato al signor Giancarlo Marchetti l'accoglimento dell'istanza presentata, invitandolo alla corresponsione di un acconto sulla somma presunta da riconoscere al Comune di Luino per l'acquisizione in diritto di proprietà;

- in data 22.06.2011 il Signor Giancarlo Marchetti ha versato un acconto di € 1.600,00 pari al 10% dell'importo totale del diritto di riscatto presunto, oltre a € 170,00, per quota spese presunte per perizia di stima, per un totale di € 1.770,00;

DATO ATTO che il conteggio del corrispettivo (Ct) da richiedere per il riscatto in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ai sensi delle norme sopra citate, è il seguente:

$$\{[Va \times (1 - 0,25) \times 60\%] - Co\} \times Mp$$

- (Va) stima del valore venale dell'area utilizzando il metodo del valore di trasformazione;
- (1 - 0,25) applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001;
- 60% applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998;

- (Co) somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie, rivalutate in base alle variazioni ISTAT dei prezzi, verificatesi tra la data in cui sono stati versati gli oneri di concessione e la data della redazione della stima definitiva;

- (Mp) millesimi di proprietà per ogni singolo lotto;

VISTA la perizia di stima, rif. prot. n. 4132/2011 del 21 luglio 2011, redatta dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese, ed avente per oggetto la determinazione dei corrispettivi connessi alla acquisizione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie del Comparto N. 1 del P.E.E.P. Motte-Lotto "C" dalla quale si deduce un valore di € 232.557,52, da ripartire tra tutti gli assegnatari dei n. 20 alloggi realizzati con riparto millesimale;

DATO ATTO che la perizia sopra citata riporta al paragrafo 2.14 un valore attuale di mercato dell'area pari a € 952.212,44 che, al netto del valore venale attuale della porzione destinata a verde privato per un importo di € 77.101,70, che non sarà oggetto di riscatto del diritto di superficie, determina un valore di € 875.110,74 al quale vengono sottratte le detrazioni ai sensi dell'art. 1. del DPR n. 327/2001 e dell'art. 31, comma 48 della legge n. 448/1998, determinando un valore pari a € 393.826,83 al quale vengono sottratte le somme già versate dai soggetti attuatori ed opportunamente rivalutate e pari a € 195.938,08, determinando un valore di € 197.888,75 quale corrispettivo per il riscatto del diritto di superficie Lotto C da ripartire tra gli assegnatari dei lotti;

DATO ATTO che il signor Marchetti Giancarlo dovrà corrispondere al Comune di Luino un saldo di € 9.882,49 per l'acquisizione in piena proprietà della quota parte millesimale di 58,025/1000 (cinquantotto virgola zero venticinque millesimi), costituita da villetta a schiera realizzata dalla Cooperativa Nuova Urbanistica;

RITENUTO di procedere all'adozione della procedura finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in applicazione della normativa vigente, relativa agli immobili facenti parte del "Lotto C" del Comparto N. 1 del P.E.E.P. Motte assegnato alla Cooperativa Nuova Urbanistica a r.l. di Varese;

DATO ATTO che, in conseguenza della presente cessione, gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici;

DATO ATTO INOLTRE che:

- a seguito dell'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al signor Marchetti Giancarlo il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 58,025/1000 (cinquantotto virgola zero venticinque millesimi);

- con l'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio attribuito all'assegnatario sopra citato, decadranno inoltre i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata in premessa; relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione dell'alloggio e pertanto nessuna comunicazione, inerente agli obblighi nati con la convenzione citata in premessa, dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito del presente atto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso;

VISTO il Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;

VISTI gli artt. 31, commi dal 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, intitolata "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, intitolato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'art. 37, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, intitolato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", modificato dall'art. 2, comma 89, legge n. 244 del 2007 (finanziaria 2008);

VISTO l'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2008 n. 133 che demanda all'organo di governo l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione, mediante la redazione di apposito elenco da approvare con deliberazione consiliare ed a seguito della quale la Giunta Comunale può disporre l'alienazione degli immobili elencati;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Servizio Patrimonio - in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge.

DELIBERA

1. **DI AUTORIZZARE** ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448/1998 la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel lotto C, Comparto N.1 del P.E.E.P. Motte ed assegnato alla Cooperativa Nuova Urbanistica a r.l. di Varese, di cui alla convenzione stipulata con atto in data 19.10.1993, rep. n. 128335 racc.n. 3358, a rogito del dott. Alfonso De Gennaro, notaio in Luino, successivamente modificata con atto in data 21.03.1997 rep. n. 151438, racc. n. 5883, a rogito del dott. Alfonso De Gennaro, notaio in Luino.

2. **DI DARE ATTO** che, in conseguenza della presente cessione, l'alloggio ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

3. **DI DARE INOLTRE ATTO** che:

- a seguito dell'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al signor Marchetti Giancarlo, il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 58,025/1000 (cinquantotto virgola zero venticinque millesimi) per confusione tra titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie;
- con l'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al signor Marchetti Giancarlo, decadranno inoltre i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata in premessa, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione dell'alloggio e pertanto nessuna comunicazione, inerente agli obblighi nati con la convenzione citata in premessa dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito del presente atto, non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

4. **DI SUBORDINARE** l'acquisizione del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari presso il lotto C del Comparto N. 1 P.E.E.P. Motte al signor Marchetti Giancarlo al pagamento

del corrispettivo del saldo pari a € 9.882,49, ancora dovuto a conguaglio di quanto versato a titolo di acconto, pari a € 1.600,00, per un totale complessivo di € 11.482,49, determinato ai sensi del comma 48 del citato art. 31 della legge n. 448/1998, per la quota parte di 58,025/1000 (cinquantotto virgola zero-venticinque millesimi).

5. **DI RIPROPORRE** anche agli altri assegnatari delle unità immobiliari presso il "Lotto C" del Comparto n. 1 PEEP, per la quota parte rimanente di 941,975/1000 (novecentoquarantuno virgola novecentosettantacinque millesimi), il riscatto del diritto di superficie sulla base dei dati definitivi trasmessi dall'Agenzia del Territorio rif. prot. n. 4132 del 29.07.2011, per un importo complessivo di € 197.888,75 per l'intera area interessata alla trasformazione giuridica del titolo di possesso in diritto di proprietà, che dovrà essere versato al Comune di Luino prima o contestualmente all'atto di cessione degli immobili.

6. **DI DARE ATTO** che il suddetto importo, giusto art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998 e s.m.ei., potrà essere rivalutato a seguito di ulteriori aggiornamenti degli indici I.S.T.A.T. all'atto della convenzione/atto di compravendita sopra citata.

7. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Affari Legali, Istituzionali, e Sviluppo Organizzativo per la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale di cui sopra, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di procedere tempestivamente alla definizione della procedura in considerazione della legittima aspettativa del richiedente, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI RENDERE immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: ACQUISIZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI
PIANI DI ZONA GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
PRESSO IL COMPARTO N. 1 P.E.E.P. MOTTE - LOTTO C.**

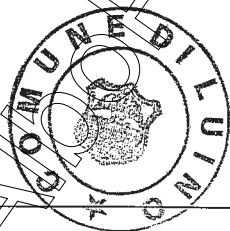
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Motivi ed osservazioni:

Luino, lì 29/08/2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PATRIMONIO**
(Geom. Renato PARAPINI)

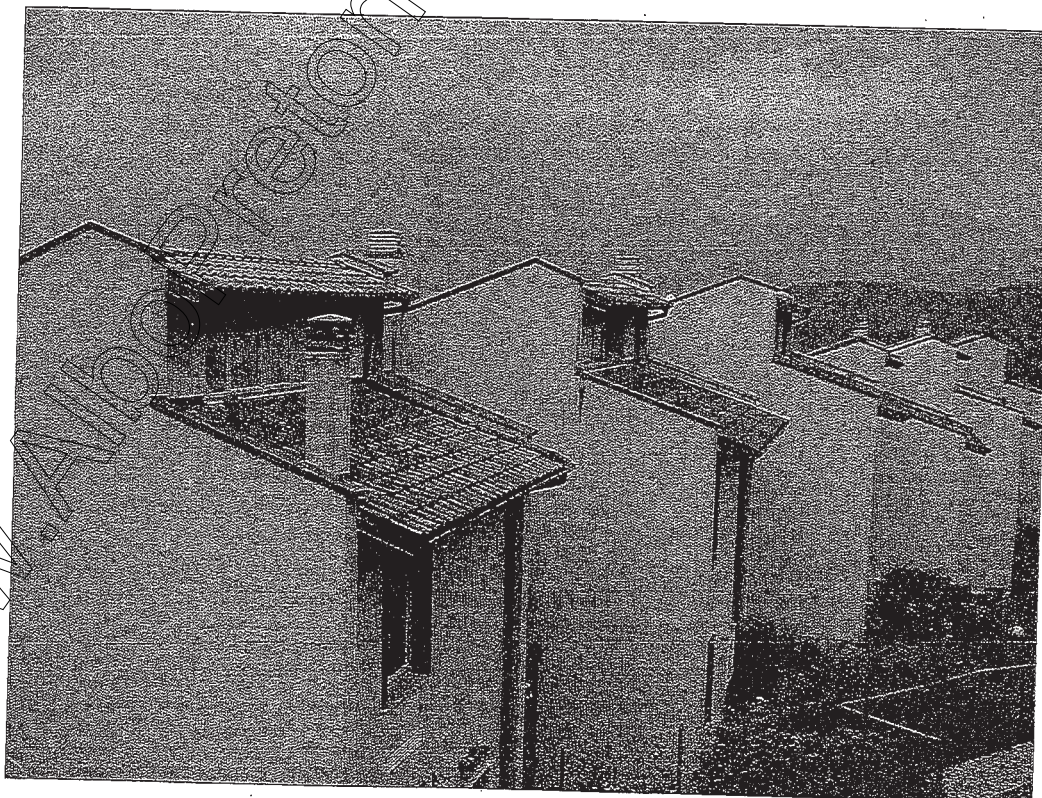


Rif. prot. n. 4132/2011
COMUNE DI LUINO
PROVINCIA DI VARESE
- 3 AGO. 2011
PROT. N.° 13429
Cat. Classe Fasc.

**Relazione tecnico-estimativa per la determinazione di
valori/corrispettivi connessi alla trasformazione del Diritto di
Superficie in Diritto di proprietà.**

COMPARTO N. 1 PEEP "MOTTE" LOTTO "C"

Via Delle Motte - 21016 Luino



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Varese
Via Prattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/7769611 fax. 0332/4769689 -- up_varesc@agenziaterritorio.it

INDICE

PREMESSA	3
AMBITO GIURIDICO E MODALITÀ PROCEDURALI INDICATI DAL COMMITTENTE:	3
A) FASE ESTIMALE	4
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1 Descrizione immobile	4
2 Dati identificativi	5
2.1 Dati urbanistici	5
2.2 Dati catastali (CT)	5
2.3 Dati dimensionali	6
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
3 Porzione edificabile	6
3.1 Ipotesi a base del procedimento di calcolo	7
3.2 Determinazione del valore V_n del complesso trasformato	8
3.3 Costi di costruzione	8
3.4 Oneri di urbanizzazione	9
3.5 Gestione manageriale dell'operazione	9
3.6 Oneri finanziari	10
3.7 Utile dell'imprenditore ordinario e spese generali	10
3.8 Attualizzazione dei fattori di produzione	10
3.9 Oneri accessori	10
3.10 Valore attuale dell'area	10
4 Porzione a Verde P.A.	11
CONCLUSIONE FASE ESTIMALE	11
B) DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO	12
5 Calcolo corrispettivo	12
5.1 Formula	12
5.2 Rivalutazione e conversione delle somme corrisposte	12
5.3 Determinazione del corrispettivo complessivamente dovuto per la trasformazione del Diritto	12
CONCLUSIONE	13

PREMESSA

Con nota prot. 11093 del 23.06.2011, il Comune di Luino - Settore Tecnico, ha richiesto a questa Agenzia, Ufficio Provinciale di Varese, nell'ambito della Convenzione protocollo n. 2392 del 18.04.2011, la presente perizia estimativa avente per oggetto la trasformazione del regime giuridico di cessione di aree già concesse in diritto di Superficie in sede di attuazione del Piano di EEP denominato "Comparto n. 1 PEEP Motte Lotto C".

AMBITO GIURIDICO E MODALITÀ PROCEDURALI INDICATI DAL COMMITTENTE:

Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Proprietà su terreni compresi in Piani approvati a norma della Legge n. 167/1962 ai sensi dell'art. 32 Commi dal 45 al 50 della Legge 448/1998.

Il corrispettivo per la trasformazione del "diritto di Superficie" in "diritto di Proprietà" sarà determinato con la seguente espressione:

$$C = \{ [Va \times (1 - 0,25) \times 60\%] - Co \} \times Mp$$

Dove

C: Corrispettivo per unità immobiliare;

Va: Valore venale attuale dell'area determinato utilizzando il metodo del Valore di Trasformazione;

(1 - 0,25): applicazione dell' Art. n. 37 Comma 1 del DPR n. 327/2001;

60%: applicazione dell' Art. n. 31, Comma 48 della Legge n. 448/1998;

Co: somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalle Convenzioni di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate in base alle variazioni I.Stat. verificatesi fra l'epoca in cui furono versati i corrispettivi per la cessione del diritto di Superficie e quella di stipula dell'atto di cessione in piena proprietà.

Mp: Quota millesimale alloggio.

Il contenuto estimale della presente Relazione riguarderà, pertanto, essenzialmente l'individuazione del parametro "Va - valore venale attuale dell'area determinato mediante il metodo del Valore di Trasformazione", essendo gli altri passaggi di determinazione del corrispettivo legati a mero calcolo matematico e a parametri già noti al committente.

Stante le premesse indicate, si tratterà pertanto di individuare quale sia il valore venale attuale di un'area edificatoria libera da vincoli di edilizia economica popolare, con pari indici di edificabilità e con caratteristiche di ubicazione raffrontabili con quelle dell'area in oggetto, quindi, in ultima analisi, il valore venale di un sedime tuttora da edificare nella stessa località.

È pertanto evidente che le caratteristiche del fabbricato effettivamente realizzato, la sua età e le eventuali obsolescenze funzionali, non rivestono alcuna rilevanza ai fini della presente valutazione.

Tutto ciò premesso, in data 30.06.2011 questo Ufficio ha acquisito al protocollo n. 4132 la nota di affidamento dell'incarico avviando contestualmente le operazioni tecnico-estimative.

A) FASE ESTIMALE

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un appezzamento di terreno di configurazione relativamente regolare e giacitura in declivio con accesso da Via Delle Motte, ubicato in località Motte, zona periferica isolata a prevalente destinazione residenziale, posta a Nord-Est del centro storico di Luino, in posizione panoramica.



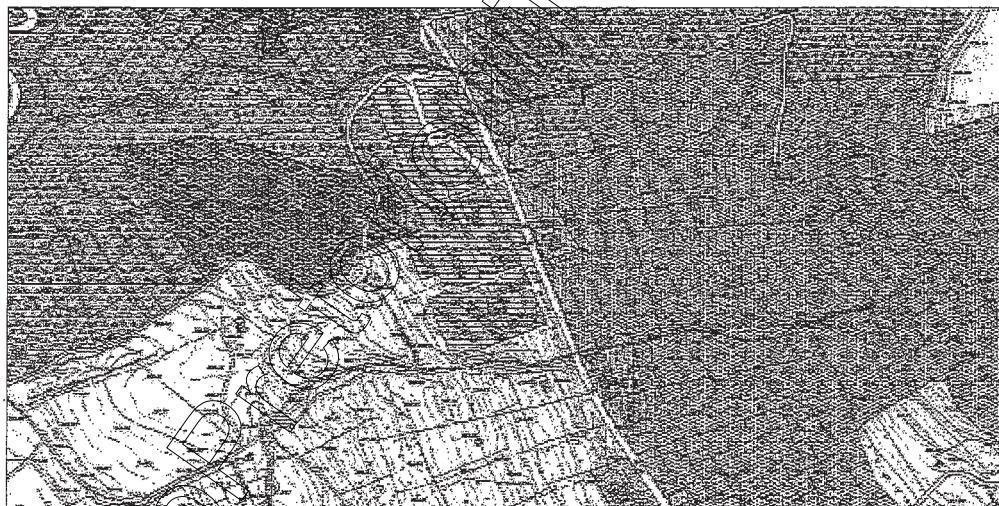


2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati urbanistici

Sulla base del Certificato di destinazione avuto in visione, la porzione edificabile dell'appezzamento in oggetto risulta ricadere in Zona "B4" - Piani Attuativi approvati e/o in itinere. Gli interventi edilizi avvengono sulla base del progetto di Piani Attuativi redatti in applicazione del PRG e delle relative Convenzioni. Nei volumi esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.

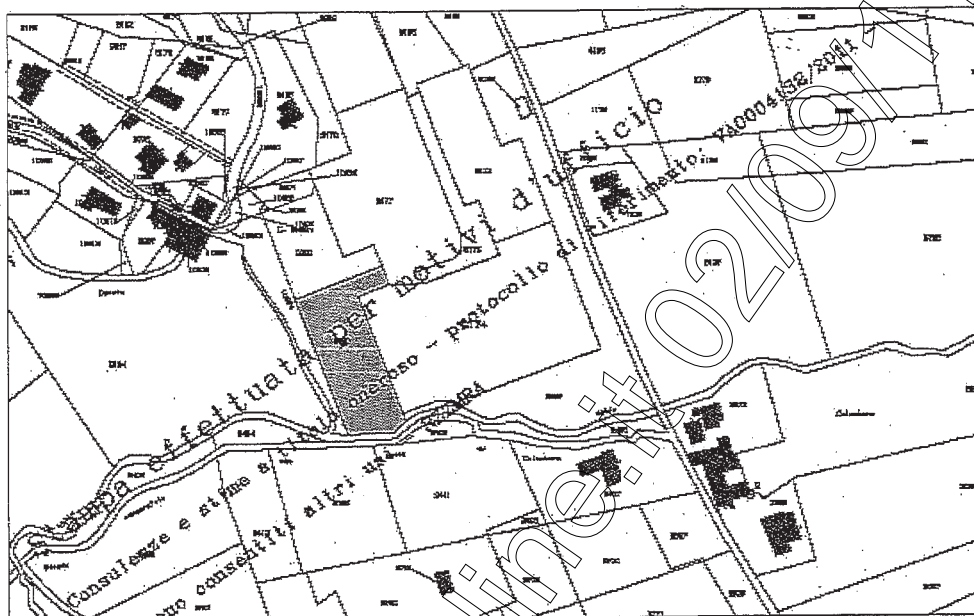
Con l'Atto di Convenzione di seguito indicato è stato inoltre trasferito il diritto di superficie su di un'ulteriore porzione di terreno ricadente urbanisticamente in zona "E1" - Agricola, definita come "area non edificabile e destinata a verde di pertinenza" e successivamente individuata nel mappale n. 9300 di m² 2335. (Atto Modificativo e Integrativo di Convenzione, Rep. n. 151438 del 21 marzo 1997 Notaio de Gennaro).



2.2 Dati catastali (CT)

L'appezzamento di terreno è attualmente così identificato:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Rendita (€)	
					Dominicale	Agrario
9	9174	Ente Urbano		6.057,00		
9	9300	Sem. Arborato	3	2.335,00	4,82	4,22



2.3 Dati dimensionali

Per la finalità della presente stima, stante l'ambito indicato nelle premesse, i dati dimensionali e di potenzialità edificatoria sono esclusivamente quelli desunti dalla Convenzione di cui all'Atto Repertorio n. 128335/3358 Notaio Alfonso de Gennaro del 19 ottobre 1993 e dall'Atto Modificativo e Integrativo di Convenzione, Rep. n. 151438 del 21 marzo 1997 Notaio de Gennaro e di seguito riportati:

Denominazione	Superficie effettiva edificabile (m ²)	Verde (m ²)	Volume edificabile consentito (m ³)
Motte Lotto "C"	6.057,00	1.875,00	6.800,00

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

Come indicato nelle premesse, per le porzioni edificabili, il Committente ha individuato, quale metodo di determinazione del Valore venale attuale dell'area edificabile equipollente, il c.d. "Valore di Trasformazione".

Per le aree destinate a verde pertinenziale, tenuto conto delle caratteristiche di contiguità agli edifici, si è ritenuto opportuno, per congruità del parametro, applicare i valori minimi deliberati a fini ICI dal Comune di Luino per le aree destinate a Verde Privato. (Del. G.C. n. 281 del 13/12/2005).

3 PORZIONE EDIFICABILE

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre con sempre maggior frequenza per la stima delle aree edificabili in quanto le trasformazioni in atto delle normative urbanistiche (Piani Integrati di Intervento ecc.), che consentono caso per caso modalità diverse di

sfruttamento delle potenzialità edificatorie, rendono problematico individuare opportuni parametri di comparazione.

Secondo questo aspetto economico, l'area da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

Il Valore di Trasformazione di un'area sarà pertanto individuato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato edificato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella a esso pertinente, e il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un'area si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

È "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo MOL dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione, ecc.) nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione ed il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione.

È pertanto necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante un'operazione di attualizzazione con l'applicazione di opportuni saggi finanziari.

3.1 Ipotesi a base del procedimento di calcolo

L'area oggetto di valutazione è costituita da un lotto edificabile di m² 6.057,00 con una volumetria residenziale realizzabile di m³ 6.800,00 che si ipotizza consenta di realizzare circa m² 2.267,00 di slp residenziale (pari a 6.800,00 m³ / 3 m). La volumetria potenziale sarà incrementata nella percentuale del 10% per tener conto delle entità edilizie commercialmente rilevanti (volumi entro terra esclusi i box, balconi, terrazze, parti comuni ecc.) ma prive di volumetria propria ai fini urbanistico-edilizi.

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato in 36 mesi.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter dei Piani Attuativi, progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo di **12 mesi**.

3.2 Determinazione del valore V_n del complesso trasformato

Per l'individuazione del valore venale dei fabbricati realizzabili, secondo prassi, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- dati storici desunti da perizie di stima redatte recentemente con riferimento a immobili residenziali aventi caratteristiche analoghe o assimilabili agli immobili realizzabili sul lotto di terreno oggetto di stima;
- interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;
- offerte di vendita di immobili residenziali nuovi riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore.
- Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese 2009" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese (Approvato dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 21 ottobre 2009).

Le risultanze medie di dette indagini sono riportate nel seguente prospetto:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)	
		minimo	massimo
Unità abitative	nuove/ristrutturate	2100	2800
		(€/cad)	
Box singoli	/	15000	18000

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo unitario di **2.100,00 €/m²** ed ai box il prezzo di **15.000,00 €/cad.**

3.3 Costi di costruzione

Si fa riferimento alla pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, utilizzando i costi unitari per l'anno 2010 (riportati di seguito) in particolare il costo unitario di **costruzione del residenziale nuovo** può essere assunto in **1.066,00 €/m²** e quello relativo ai **box** in **5.918,00 €/cad.** come dai seguenti estratti:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	58.710,00	1,60%
2	Opere in c.a.	874.759,00	23,83%
3	Isolamenti	38.327,00	1,04%
4	Massetti e impermeabilizzazioni	104.013,00	2,83%
5	Murature e tavolati	480.719,00	13,10%
6	Intonaci, rasature e tinteggiature	289.962,00	7,90%
7	Canne e fognature	97.038,00	2,64%
8	Pavimenti e rivestimenti	212.645,00	5,82%
9	Coperture e lattonerie	95.661,00	2,33%
10	Serramenti in legno e in alluminio	487.287,00	13,28%
11	Opere in ferro	45.777,00	1,25%
12	Opere in marmo	125.072,00	3,41%
13	Impianto di riscaldamento	172.745,00	4,71%
	Impianto idrosanitario, antincendio e gas	241.612,00	6,58%
15	Impianto elettrico	171.932,00	4,68%
16	Impianto ascensore	86.271,00	2,35%
17	Sistemazioni esterne	96.971,00	2,64%
Costo Totale		3.670.501,00	100,00%
di cui: Residenza		3.481.110,00	N.B. L'introduzione di dati differenti da quelli riportati nella tabella potrebbe generare costi parametrici non attendibili
Parcheggi		189.391,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

3.481.110,00 3.267	1.066,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
3.481.110,00 11.970	291,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
189.391,00 32	5.918,00 Euro	Costo box

3.4 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri considerati sono quelli comunicati e attualmente applicati dal Comune di Luino.

3.5 Gestione manageriale dell'operazione

Comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli imprevisti e le varie: **9%** sul costo di costruzione, percentuale appartenente alla fascia minima del range correntemente riscontrato nel settore (6÷15%) per definire l'incidenza di tale voce di costo.



3.6 Oneri finanziari

Come indicato, si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di 48 mesi, in fasi distinte così articolate:

- analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare momento **0**
- procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori ad impresa di costruzione mesi **12**
- durata dei lavori fino alla consegna mesi **36**
- durata totale dell'operazione mesi **48**

I calcoli saranno eseguiti con la formula seguente:

$C \times (q^n - 1)$ ove $q = 1 + i$ e C è il capitale.

Si avranno i seguenti oneri finanziari:

1. sul costo di acquisto dell'area da trasformare (V_t), mancati interessi attivi per 48 mesi calcolati al tasso di costo.
2. sul costo di costruzione, si formula l'ipotesi di lavoro di esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nei 36 mesi di durata dell'edificazione.

3.7 Utile dell'imprenditore ordinario e spese generali

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce, nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie", un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore del progetto di sviluppo immobiliare. Peraltro l'effettiva redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito: di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi sui costi di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

3.8 Attualizzazione dei fattori di produzione

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende necessario in quanto il quesito estimale riguarda il Valore dell'area all'attualità. L'attualizzazione dei singoli fattori di produzione è stata eseguita con riferimento al saggio medio del 6%.

3.9 Oneri accessori.

Occorre infine considerare l'incidenza media per spese notarili e imposte (Registro, ipotecarie e catastali) a carico dell'acquirente configurabili complessivamente nel 13%.

3.10 Valore attuale dell'area

Sulla base del calcolo analitico effettuato, il valore all'attualità dell'area edificabile è di **€ 875.110,74**; si riporta, di seguito, il relativo foglio di calcolo:

[illegible]

4 PORZIONE A VERDE P.A.

Come indicato in premessa, si ritiene di valutare le aree destinate a Verde di Protezione Ambientale sulla base dei valori Ici deliberati dal Comune di Luino per le aree con destinazione Verde Privato:

Porzione destinata a Verde Privato (m. ²)	Valore unitario (€/m. ² .)	Valore venale attuale (€.)
2.335,00	33,02	77.101,70

Sulla base del calcolo analitico effettuato, il valore all'attualità dell'area a verde è di **€ 77.101,70.**

CONCLUSIONE FASE ESTIMALE

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dell'appetibilità, nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, si indica in € 875.110,74 il più probabile valore di mercato attuale della porzione edificabile ed in € 77.101,70 il più probabile valore di mercato della porzione destinata a verde. Il valore di mercato complessivo all'attualità risulta pertanto di **€ 952.212,44 (Euro novecento cinquantaduemiladuecentododici/44)**.

B) DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

Stabilito il Valore di mercato attuale dell'area, si procede alla determinazione del corrispettivo complessivo dovuto dagli assegnatari, sulla base della metodica individuata dal Comune di Luino e indicata nelle premesse:

5 CALCOLO CORRISPETTIVO

5.1 Formula

$$C = \{[Va \times (1 - 0,25) \times 60\%] - Co\} \times Mp$$

5.2 Rivalutazione e conversione delle somme corrisposte

Sulla base dei dati comunicati dal Comune di Luino, risulta che gli assegnatari del diritto di superficie hanno corrisposto, nelle date indicate, i seguenti importi:

Versamenti effettuati	
Data	Importo versato (€.)
03/09/1992	188.100.000
03/12/1992	50.000.000

Indici ISTAT	
A) Maggio 2012	102,5
B) Settembre 1992	119,6
C) Dicembre 1992	121,2
D) Coefficiente di ragguglio basi	1,864
E) Indice di rivalutazione 1 (A/BxD)	1,5978
F) Indice di rivalutazione 2 (A/CxD)	1,5767

Rivalutazione del corrispettivo versato per il diritto di superficie		
Importo versato (€.)	Indice di rivalutazione	Importo aggiornato (€.)
188.100.000	1,5978	300.552.128
50.000.000	1,5767	78.836.907

Conversione del corrispettivo aggiornato versato per il diritto di superficie		
Corrispettivo aggiornato (€.)	Rapporto di conversione	Importo convertito (€.)
300.552.128	1/1936,27	155.222,22
78.836.907	1/1936,27	40.715,86
TOTALE		195.938,08

5.3 Determinazione del corrispettivo complessivamente dovuto per la trasformazione del Diritto.

Calcolo corrispettivo dovuto per la trasformazione in diritto di proprietà	
Valore attuale dell'area	952.212,44
Detrazione ai sensi dell'Art. 37 comma n. 1 del DPR n. 327/2001	238.053,11
Detrazione ai sensi dell'Art. n. 31, Comma 48 della Legge n. 448/1998	285.663,73
Valore attuale dell'area ridotto	428.495,60
Corrispettivo diritto di superficie rivalutato	195.938,08
Corrispettivo dovuto per la trasformazione in diritto di proprietà	232.557,52



CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini estimali effettuate ed in applicazione delle modalità di calcolo indicate dal Comune di Luino, si determina in **€. 232,557,52 (Euro duecentotrentaduemilacinquecentocinquantesette/52)** il corrispettivo complessivamente dovuto dagli assegnatari del diritto di superficie sulle aree **ex Comparto n. 1 PEEP "MOTTE" Lotto "C"** per la trasformazione giuridica del titolo di possesso in diritto di proprietà.

Varese, 21 luglio 2011

IL RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele La Colla

IL DIRETTORE
Domenico D'Angelo

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(Dr. Franco COMPAGNON)



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Francesco FACHINI)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'articolo 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in data 02 SET 2011 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, lì 02 SET. 2011



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO

Dott. Romano NICOLDI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Luino, lì _____

Comune di Luino