



Unità di Progetto “Cessione Aree PEEP”

AGGIORNAMENTO PREZZI DI CESSIONE – ANNO 2017
RELAZIONE

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

“A” - Elaborazione quotazioni OMI

“B” - Calcolo del valore venale dei terreni

“C” - Determinazione del prezzo di cessione dei singoli lotti

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

La citata deliberazione n. 85 stabiliva, inoltre, che fosse predisposto un piano di cessioni programmate che, nell'arco di un triennio, formulasse un'offerta a tutti gli interessati. Per coloro che avessero aderito all'offerta pagando l'intero importo in unica rata si sarebbe applicato un abbattimento del costo del 5%, in tutti gli altri casi, ed al di fuori dell'offerta esplicita da parte del Comune, vige il normale prezzo intero. In sede di prima applicazione, oltre che a i proprietari dei lotti in offerta programmata, si è formalmente rinnovata l'offerta a tutti coloro che, nel corso degli ultimi anni, avevano richiesto di riscattare la proprietà dell'alloggio, estendendo anche a questi lo sconto del 5%. Con il mese di giugno 2017 si è concluso il piano delle cessioni programmate. Nell'arco di due anni (luglio 2015-giugno 2017) sono stati trasferiti in piena proprietà 109 alloggi, pari al 25% degli alloggi ancora in diritto di superficie, introitando 650.730,00 euro (media di 5.970,00 euro ad alloggio). Le cessioni continuano a richiesta degli interessati, senza applicazione di alcuna riduzione e senza possibilità di rateizzazione.

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

Il primo aggiornamento annuale dei prezzi di cessione è stato adottato con Determinazione n. 117/AG dell'1/10/2016, con riferimento ai valori O.M.I. del secondo semestre 2015, che presentava valori ancora in diminuzione per percentuali che oscillavano fra il 3 e il 13%.

Nel calcolare i nuovi prezzi si è seguito, con qualche parziale correzione, le procedure prevista dalla delibera 85/2015 per la conversione dei valori a superficie di edificio, oggetto di pubblicazione nell'O.M.I., in valori a superficie di area per volume di capacità edificatoria.

L'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio comunale in tre zone: Capoluogo; zona rurale 1 (Contea); zona rurale 2 (Falgano, Castelnuovo). All'interno delle zone solo nel capoluogo sono previste tre tipologie di abitazioni (civili; economiche; ville e villini), nelle altre due zone si prevedono solo due tipologie (abitazioni civili; ville e villini).

Ai fini della valutazione si assume come valore di riferimento per tutti i lotti delle frazioni il valore medio della classe A2 “civile abitazione”; per la zona dei “Piani” del Capoluogo la media dei valori medi delle classi A2 “civile abitazione” e A3 “abitazioni economiche”; per i lotti di Rufina Ortonovo/Camporibaldi, si prende a base la



media fra i valori massimi delle classi A2 e A3, ulteriormente mediata con il valore massimo della classe A2. Le motivazioni di questa scelta sono riportate in dettaglio nella relazione allegata alla Determina n. 117/2016, che qui si richiamano integralmente.

Sulla base dei valori pubblicati dall'OMI per il secondo semestre 2016 ed applicando i suddetti criteri si ottengono i risultati di cui alla tabella che segue:

€/mc	CAPOLUOGO			Area extraurbana 1 - Contea			Area extraurbana 2 - Castelnuovo		
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media
Classi abitazioni									
Civili - A2	74,67	106,67	90,67	58,67	85,33	72,00	48,00	72,00	60,00
Economiche - A3	56,00	80,00	68,00	--	--	--	--	--	--
Media A2/A3		93,33	79,33						
Media A2/A3 ult.med. A2		100,00							

I valori così rideterminati fanno registrare una riduzione, rispetto all'anno precedente, che oscilla fra l'1,31% dei lotti dell'Ortonovo (€/mc 100,00 contro 101,33 del 2015) al 6,89% per Contea e Scopeti (€/mc 72,00 contro 77,33). Per i Piani il risparmio è del 2,46%. I valori di Pomino rimangono invariati.

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

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

I prezzi finali di cessione delle aree sono determinati, come è noto, sottraendo al valore attuale del terreno, calcolato come sopra, l'importo pagato, in sede di concessione, a titolo di rimborso del costo di acquisto del terreno, rivalutato con l'indice FOI-ISTAT.

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

Lì, 30 novembre 2017

Il Funzionario tecnico dell'Unità di Progetto

f.to ing. Renato Angiolini

Visto: Il Vicesegretario – Responsabile dell'Unità di Progetto

f.to Tiziano Lepri

Allegati:

"A" - Elaborazione quotazioni OMI

"B" - Calcolo del valore venale dei terreni

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