



*Unità di Progetto “Cessione Aree PEEP”*

**AGGIORNAMENTO PREZZI DI CESSIONE – ANNO 2018**  
**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 2018 si è concluso il triennio della programmazione. In questo periodo (luglio 2015-giugno 2018) sono stati trasferiti in piena proprietà 118 alloggi, pari al 27,7% degli alloggi ancora in diritto di superficie, è stato inoltre rogitato un atto di cancellazione dei vincoli, introitando complessivamente 708.985,00 euro (media di 5.996,00 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%. Con determina n. 161/AG del 29/12/2017 si è proceduto al secondo aggiornamento con variazioni ulteriormente in diminuzione fra l'1 e il 7%.

Nel calcolare i nuovi prezzi si sono seguiti i medesimi criteri utilizzati nella determina n. 161/2017.

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 è preso a base la media 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 2017 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		
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>media</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>media</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>media</i>
<b>Classi abitazioni</b>									
<b>Civili - A2</b>	74,67	96,00	85,33	56,00	80,00	<b>68,00</b>	48,00	72,00	<b>60,00</b>
<b>Economiche - A3</b>	50,67	74,67	62,67	--	--	--	--	--	--
<b>Media A2/A3</b>		85,33	<b>74,00</b>						
<b>Media A2/A3 ult.med. A2</b>		<b>90,67</b>							

I valori così rideterminati fanno registrare una riduzione, rispetto all'anno precedente, che oscilla fra il 5,5% dei lotti di Contea-Scopeti (€/mc 68,00 contro 72,00 del 2016) al 9,3% dell'Ortonovo (€/mc 90,67 contro 100,00). Per i Piani il risparmio è del 6,7%. 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, 29 giugno 2018

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