



Unità di Progetto “Cessione Aree PEEP”

Allegato alla Determinazione n. ___/AGF del ___ novembre 2020

**AGGIORNAMENTO PREZZI DI CESSIONE
ANNO 2020**

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.

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 nella primavera dell'anno successivo.

Il primo aggiornamento annuale dei prezzi di cessione è stato approvato con Determinazione n. 117/AG dell'1/10/2016, sulla base delle rilevazioni O.M.I. del secondo semestre 2015, che presentavano 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%. Il terzo aggiornamento è stato approvato con determinazione n. 87/AG del 28/06/2018, con decrementi, rispetto all'anno precedente, fino al 7%. L'ultimo aggiornamento, con riferimento ai valori OMI del secondo semestre 2018, è stato approvato con determinazione n. 21/AGF del 17/10/2019. L'ultimo aggiornamento ha segnato una parziale inversione di tendenza nell'andamento dei prezzi registrando un leggero incremento per il Capoluogo, la stabilità dei valori di Contea ed un decremento limitato per Pomino (-2%).

Nel calcolare i nuovi prezzi per l'anno 2020 si è seguito l'impostazione della delibera n. 85/2015, con i correttivi applicati nel corso degli anni, ed apportando alcune ulteriori correzioni ed aggiustamenti come più avanti descritto.

Si ricorda innanzitutto che l'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio comunale di Rufina 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-A2; economiche-A3; ville e villini-A7), nelle altre due zone si prevedono solo due tipologie (abitazioni civili-A2; ville e villini-A7).



Ai fini della valutazione si è assunto, nel 2015, come valore-base di riferimento per tutti i lotti di tutte le zone del comune, il valore medio della classe A2 “civile abitazione”. Va evidenziato, tuttavia, che le aree PEEP di Rufina sono tutte collocate in zone non marginali del territorio ma anzi, normalmente in zone ad alta dotazione infrastrutturale e, talvolta, anche in aree urbanisticamente pregiate. Sulla base di tali considerazioni, in occasione dell’aggiornamento dei prezzi dello scorso anno, si è ritenuto più ragionevole che i valori immobiliari di riferimento fossero ricollocati, seppur a fronte di una fase economica depressiva, in una zona di “quarto superiore”, cioè intermedia fra i valori medi e quelli massimi.

Si sono conseguentemente riviste le valutazioni applicando i seguenti criteri:

- per le aree situate nelle frazioni, ove l’OMI non rileva i prezzi delle classi A3 “abitazioni economiche”, si è preso a base, come per il 2019, la media fra il valore medio e il valore massimo della classe A2 “civile abitazione”;
- per la zona dei “Piani” del Capoluogo si è confermata la base di calcolo già utilizzata nel 2019 e costituita dalla media fra i valori massimi delle classi A2 “civile abitazione” e A3 “abitazioni economiche”;
- per i lotti di Rufina Ortonovo/Camporibaldi, ai quali nel 2019 si è applicata, transitoriamente, la media fra il valore massimo della classe A2 e quello medio della classe A7 “Villini” si è previsto, da quest’anno, di passare alla media fra i valori massimi delle due classi (A2 e A7).

Per quanto riguarda la zona dei Piani il metodo scelto (media fra i valori massimi della classe A2 e della classe A3, presente solo nel capoluogo) produce un valore base inferiore a quello che risulterebbe dalla media fra valore medio e valore massimo della classe A2, ma comunque sempre più alto di quello che si ottiene con lo stesso criterio nelle frazioni.

Per la zona dell’Ortonovo la scelta definitiva di attestarsi sulla media fra valori massimi delle classi A2 e A7 è motivata dal maggior pregio della zona e dalle caratteristiche tipologiche dell’insediamento, parzialmente assimilabili a quelle dei villini; fra l’altro, circa un quarto degli appartamenti della zona sono classificati catastalmente come “villini”, classe A7, mentre tutti gli altri sono accatastati in A2.

Sulla base dei valori pubblicati dall’OMI per il secondo semestre 2019 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>
Classi abitazioni									
Civili - A2	69,33	90,67	80,00	53,33	85,33	69,33	42,67	64,00	53,33
Economiche - A3	50,67	72,00	61,33	--	--	--	--	--	--
Villini - A7	85,33	117,33	101,33						
MEDIA fra i valori massimi di A2 e A3			81,33						
MEDIA fra i valori medi e massimi di A2						77,33			58,67
MEDIA fra i valori massimi di A2 e medi di A7			104,00						

I valori così rideterminati fanno registrare, rispetto all’anno precedente, una leggera diminuzione dei valori nella zona dei Piani del Capoluogo, che si attestano sui numeri utilizzati nel 2016 (meno 4,68% rispetto al 2015). I valori di Pomino rimangono invariati rispetto al 2019 (meno 8,33% rispetto al 2015). Per la zona dell’Ortonovo c’è un incremento che riallinea i valori a quelli inizialmente applicati nel 2015. Anche per Contea si registra un incremento ma i valori rimangono al di sotto di quelli del 2015 (meno 6,46%).

Ai suddetti valori, come previsto dalla deliberazione n. 85/2015, saranno 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

L'affrancamento dei vincoli

Fin dalle prime cessioni, effettuate nel 2002-2005, l'Amministrazione, in occasione della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ha scelto di esercitare la facoltà prevista dal comma 46 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 stipulando, contestualmente alla trasformazione del titolo di trasferimento dell'area, una nuova convenzione ex-art. 8 della legge n. 10/1977 (ora: art. 18 del D.P.R. n. 380/2001) per la durata di 30 anni, detratti gli anni già trascorsi dalla sottoscrizione della convenzione originaria. Per il periodo di durata della nuova convenzione sono rimasti in vigore solo i vincoli oggettivi (prezzo di vendita e di locazione) che alla data della nuova scadenza decadono automaticamente. A decorrere dal 2012, per effetto di modifica normativa, la durata complessiva delle convenzioni è stata ridotta a 20 anni.

Fino al 2018, in occasione della trasformazione del diritto di superficie in proprietà relativamente ad alloggi costruiti sulla base di convenzioni stipulate oltre 30 anni prima e, dal 2013, oltre 20 anni, si è sempre dato atto, nei singoli contratti-convenzione, dell'automatica decadenza dei vincoli, sia oggettivi che soggettivi, nel presupposto che fosse già trascorso il tempo massimo previsto dalla legge per la loro permanenza.

Con il D.L. n. 70/2011 è stato inserito nell'art. 31 della Legge n. 448/1998 il comma 49-bis che consente, in maniera generalizzata, di cancellare i vincoli sul prezzo trascorsi cinque anni dalla prima cessione dietro pagamento di un corrispettivo determinato da un decreto ministeriale, competenza poi trasferita ai comuni dalla Legge n. 14/2012, di conversione del D.L. n. 216/2011. Con la citata delibera n. 85/2015 si è stabilito anche il corrispettivo per la cancellazione del vincolo fissandolo, ordinariamente, nel 40% del prezzo di vendita del terreno, ridotto al 30% in caso di residua validità della convenzione inferiore a otto anni e al 20% per validità inferiore a tre anni. Si è altresì stabilito che la cancellazione dei vincoli possa avvenire sia per gli alloggi già trasformati in proprietà che contestualmente alle cessioni di terreno (trasformazione in proprietà del diritto di superficie) per i contratti da stipularsi successivamente.

Nel dicembre del 2018, con la legge di conversione del D.L. n. 119, sono state introdotte altre modifiche alla disciplina della cessione delle aree PEEP, di cui all'art. 31 della legge n. 448/1998 (Finanziaria 1999), commi 45 e seguenti, con la riscrittura del comma 49-bis e l'inserimento dei commi 49-ter e 49-quater. Le modifiche al comma 49-bis consentono di stipulare l'atto di cancellazione dei vincoli a chiunque "abbia interesse", anche se non più proprietario. Il nuovo comma 49-ter prevede esplicitamente che l'affrancamento dei vincoli possa essere applicato anche alle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 380/2001 (ex-Legge n. 10/1977), mentre il comma 49-ter prevede la possibilità di sanare compravendite già avvenute a prezzi superiori a quelli convenzionali, a condizione che si proceda alla rimozione del vincolo con la procedura prevista dal comma 49-bis.

Con la modifica del 2018 il legislatore ha inoltre reintrodotta la competenza del MEF, mediante proprio decreto da emanarsi previa intesa in Conferenza unificata, a stabilire la "percentuale" da applicare al prezzo di cessione (determinato dal comune) quale corrispettivo per la rimozione dei vincoli. Il decreto è stato emanato il 28 settembre 2020 con il numero 151, è stato pubblicato sulla G.U. del 10 novembre 2020 ed entra in vigore il 25 novembre successivo.

Nel periodo intercorrente fra la conversione in legge del D.L. n. 119/2018 e l'emanazione del D.M. i procedimenti per l'affrancamento dai vincoli sono stati sospesi. Successivamente, a seguito di un approfondimento interpretativo delle disposizioni contenute nell'art. 35 della Legge 864/1971, lette alla luce di quelle dell'art. 31 della Legge n. 448, come modificato, sono stati sospesi tutti procedimenti relativi alla cessione delle aree PEEP. Tali ap-



profondimenti hanno portato a dubitare della fattibilità dell'affrancamento dai vincoli convenzionali relativi agli alloggi costruiti in diritto di superficie allo spirare del termine di 20 anni dalla stipula della convenzione originaria. Autorevoli interpreti sostengono che il termine dei 20 anni vale solo per le aree concesse originariamente in proprietà mentre per quelle originariamente concesse in diritto di superficie, ancorché successivamente trasformate in proprietà, vale il termine di validità della convenzione originaria (generalmente 99 anni). La stessa fonte interpretativa sostiene che la possibilità di trasformare le originarie convenzioni ex-art. 35 della Legge 865 in convenzioni ex-art. 18 del DPR 380 è limitata alle sole convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e che "originariamente" prevedevano il trasferimento della proprietà, rimanendo escluse quelle di concessione del diritto di superficie.

Tale approccio interpretativo delle disposizioni in parola pare essere sufficientemente fondato e pertanto si ritiene, prudenzialmente, di tenerne conto. Si procederà, quindi, ad applicare la maggiorazione prevista dal D.M. n. 151/2020 a tutte le cessioni/trasformazioni del diritto di superficie in modo da svincolare completamente e definitivamente gli alloggi da qualsiasi limite nella piena e completa disponibilità da parte dei relativi proprietari.

I prezzi di cessione dei terreni (ovvero: di trasformazione in proprietà del diritto di superficie), determinati come sopra, saranno conseguentemente maggiorati della percentuale prevista dal D.M. n. 151/2020 (25%) al fine di consentire, contestualmente alla cessione stessa, la cancellazione di tutti i vincoli, soggettivi ed oggettivi, previsti dalla legge e dalla convenzione originaria. Per ciascun alloggio sarà anche determinata la quota, corrispondente al 50% del prezzo di cessione, da versare per la sola cancellazione dei vincoli, in caso di trasformazioni in proprietà già avvenute con permanenza temporanea dei vincoli, ovvero per espressa richiesta degli interessati di cancellare i soli vincoli senza l'acquisto della piena proprietà. Tali quote saranno ridotte in proporzione inversa alla residua durata del vincolo, come previsto dal D.M., prendendo a base, in ogni caso, la durata della originaria convenzione di concessione del diritto di superficie (99 anni).

I prezzi di cessione delle aree sono determinati, ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448/1198, 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, 16 novembre 2020

Il Funzionario tecnico dell'Unità di Progetto

(ing. Renato Angiolini)

Visto: Il Vicesegretario – Responsabile dell'Unità di Progetto

(Tiziano Lepri)

Allegati:

"A" - Elaborazione quotazioni OMI

"B" - Calcolo del valore venale dei terreni

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