



COMUNE DI LUNAMATRONA

Prov. del Medio Campidano

Settore Servizio Tecnico

Allegato tecnico

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE P.E.E.P.E DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI E PER LA SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI ORIGINARIE

Legge n. 448/1998, art. 31, commi 45 e seguenti

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.04.2026

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e disciplina, altresì, la sostituzione delle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione nei casi previsti dalla legge.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può avvenire su richiesta dei soggetti legittimati, per la quota millesimale corrispondente, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998. Il medesimo comma stabilisce che il corrispettivo è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento del valore determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, anteriormente 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'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, oggi corrispondente all'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alle condizioni previste dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998.

La rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione è disciplinata dall'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della legge n. 448/1998 e dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151, che individua i criteri e le formule per la determinazione del relativo corrispettivo.

Per le convenzioni soggette alla disciplina dell'art. 18 del d.P.R. n. 380/2001, la durata convenzionale è stabilita entro il limite minimo di venti anni e massimo di trenta anni. Ove il termine convenzionale risulti integralmente decorso, cessano gli effetti dei vincoli per decorso della durata della convenzione.

OGGETTO DELLA STIMA

Le aree oggetto della presente stima sono quelle ricomprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare insistenti nel territorio comunale, come individuate nelle tabelle riportate nel presente allegato, con distinzione tra aree concesse in diritto di superficie e aree cedute in diritto di proprietà. I dati catastali, urbanistici e convenzionali contenuti nelle tabelle costituiscono i parametri oggettivi di riferimento per la determinazione dei corrispettivi previsti dalla normativa vigente.

- A) **P.E.E.P. località PITU CUMMU e SA TURRITTA**, ricadente in zona C di espansione residenziale e ubicato in un'area posta poco distante dal centro storico e a nord rispetto alla parrocchia principale di San Giovanni Battista.

Costituito da n. 38 lotti edificabili ceduti singolarmente in diritto di proprietà e altri due ceduti in diritto di superficie all'A.R.E.A.- Azienda Regionale Edilizia abitativa (ex IACP) sui quali sono stati edificati n. 2 corpi edilizi costituiti da n. 22 alloggi.

L'edificazione riguarda quasi l'intera lottizzazione e risale principalmente agli anni 80-90.

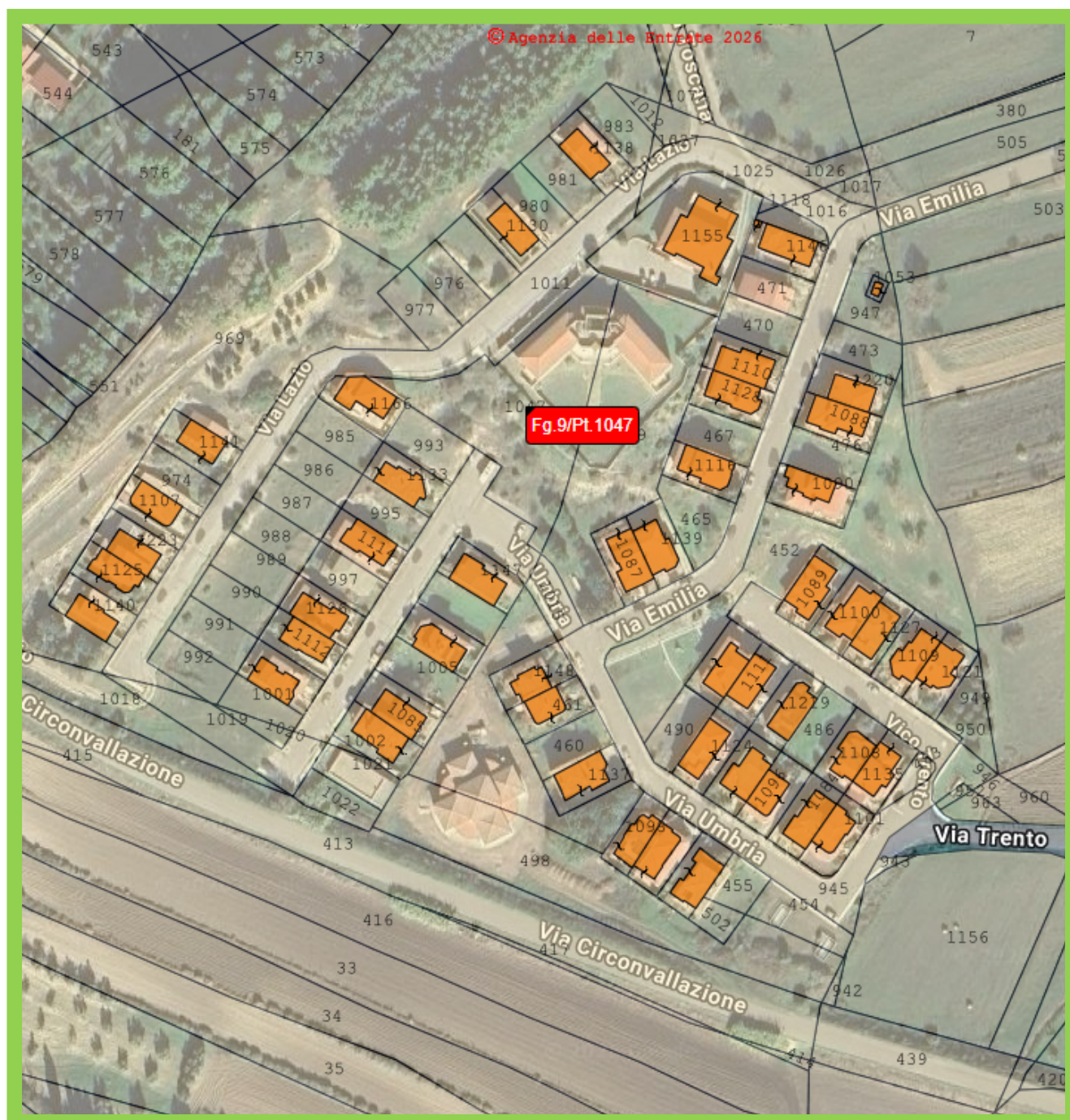
Le convenzioni stipulate tra il Comune di Lunamatrona e gli assegnatari privati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, presentano vincoli di inalienabilità decennale e ventennale e rilevano, ai fini del presente allegato, per la procedura di sostituzione della convenzione originaria ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998.

Le convenzioni stipulate in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 179/1992 contengono, di regola, vincoli afferenti il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione. Ove tali convenzioni siano riconducibili al modello di cui all'art. 18 del d.P.R. n. 380/2001 e il relativo termine massimo di durata risulti integralmente decorso, i vincoli cessano per decorso della convenzione, senza necessità di attivare la procedura di rimozione.



- B) **P.E.E.P. località GRUXI MARMURI 1** ricadente in Zona C di Espansione residenziale, ubicato nella parte periferica del Comune in direzione della S.P Lunamatrona – Sanluri
Costituita da n.39 lotti edificabili ceduti singolarmente in diritto di superficie della durata di anni 99
- C) **P.E.E.P. località GRUXI MARMURI 2** ricadente in Zona C di Espansione residenziale, ubicato nella parte periferica del Comune in direzione della S.P Lunamatrona – Sanluri
Costituita da n. 39 lotti edificabili, di cui n. 33 ceduti singolarmente in diritto di superficie della durata di anni 99 e n. 6 Lotti nella piena disponibilità dell’Ente.
L’edificazione riguarda circa l’80% dei lotti presenti ed è avvenuta intorno agli anni ’90 – 2000 e successivi

L’edificazione dei suddetti lotti si è caratterizzata dalla bassa densità con una netta predominanza delle tipologie edilizie in linea su 2 piani e villette a schiera.



STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- Piano Urbanistico Comunale P.U.C. approvato con 'atto di C.C. n. 6 del 29.01.1991 dichiarato coerente alla normativa sovraordinata con atto CO.RE.CO. n. 1042-569/1 del 21.03.1991, in vigore dal 12.08.1991 (BURAS n. 25) e successive varianti che non hanno interessato le aree sopracitate.
- Piano attuativo vigente: P. di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare ex L.167/62 (PEEP 1 – Loc. Gruxi Marmuri) approvato definitivamente con Atto di C.C. n. 20 in data 29.05.1987 e con D.A. n. 147/U del 19.02.1988.
- Piano attuativo vigente: P. di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare ex L.167/62 (PEEP 2 – Loc. Gruxi Marmuri) approvato definitivamente con Atto di C.C. n. 25 in data 07.06.1991.
- Piano attuativo vigente: P. di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare ex L.167/62 (PEEP – Loc. Pitzu Cummu) approvato definitivamente con Atto di C.C. n. 2 in data 07.10.1977 e con D.A. n. 19/U del 16.01.1978.
- Piano attuativo vigente (relativo ai soli due lotti ceduti a privati cittadini): P. di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare ex L.167/62 (PEEP – Loc. Sa turritta (cd ampliamento PEEP Pitzu Cummu) approvato definitivamente con Atto di C.C. n. 10 in data 28.03.1983 e con D.A. n.01412/U del 31.08.1983.

Le aree oggetto della presente stima sono quelle che hanno visto la realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni 70'80-90- e successivi e più precisamente individuati come dalle seguenti tabelle:

PEEP GRUXI MARMURI 1 (diritto di superficie)

F	Mapp.	Assegnatario	Estremi contratto	Rogante	Sup. (mq)	Volume max edificabile (i.f. 1,753)	VIA
9	472	Privato cittadino	Rep. 377 del 19.10.2001	Segretario Comunale	300,00	525,90	Emilia
9	471	Privato cittadino	Rep. 410 del 23.05.2003	"	300,00	525,90	Emilia
9	470	Privato cittadino	Rep.21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1110	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1128	Privato cittadino	Rep. 2280 del 12.06.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	467	Privato cittadino	Rep. 303 del 13.10.1998	Segretario Comunale	300,00	525,90	Emilia
9	1116	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1139	Privato cittadino	Rep. 429 del 3.08.2004	Segretario Comunale	300,00	525,90	Emilia
9	1087	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1090	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	476	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1088	Privato cittadino	Rep. 320 del 12.06.1999	Segretario Comunale	300,00	525,90	Emilia
9	474	Privato cittadino	Rep. 453 del 16.06.2006	Segretario Comunale	300,00	525,90	Emilia
9	473	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Emilia
9	1089	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Vico Trento
9	1100	Privato cittadino	Rep. 421 del 23.10.2003	Segretario Comunale	300,00	525,90	Vico Trento
9	1127	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Vico Trento
9	1109	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Vico Trento
9	1121	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Vico Trento
9	489	Privato cittadino	Rep. 418 del 12.09.2003	Segretario Comunale	300,00	525,90	Vico Trento
9	1111	Privato cittadino	Rep. 443 del 27.04.2005	Segretario Comunale	300,00	525,90	Vico Trento
9	487	Privato cittadino	Rep. 81530 del 8.04.2010	Notaio Ibba Dr. Franco	300,00	525,90	Vico Trento
9	486	Privato cittadino	Rep. 80251 del 10.03.2010	Notaio Ibba Dr. Franco	300,00	525,90	Vico Trento
9	1108	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Vico Trento
9	1135	Privato cittadino	Rep. 306 del 19.11.1998	Segretario Comunale	300,00	525,90	Via Trento
9	1101	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	1084	Privato cittadino	Rep. 24195 del 05.02.1996	Notaio Dr. Gianni Cherchi	300,00	525,90	Via Umbria
9	1096	Privato cittadino	Rep. 439 del 25.09.2006	Segretario comunale	300,00	525,90	Via Umbria
9	492	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	1124	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	490	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992.	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	455-502	Privato cittadino	Rep. 469 del 28.05.2007	Segretario Comunale	300,00	525,90	Via Umbria
9	1131	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	1106	Privato cittadino	Rep.457 del 20.11.2006	Segretario Comunale	300,00	525,90	Via Umbria
9	1098	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	1137	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	460	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	461	Privato cittadino	Rep. 21817 del 31.01.1992	Notaio Dr. Princivalle	300,00	525,90	Via Umbria
9	462	Privato cittadino	Rep. 288 del 16.04.1998	Segretario Comunale	300,00	525,90	Via Umbria

PEEP GRUXI MARMURI 2 – AMPLIAMENTO (diritto di superficie)

F	Mapp	Assegnatario	Estremi contratto	Rogante	Sup. (mq)	Volume max edificabile (i.f. 1,773)	VIA
9	1010	Privato cittadino	Rep. 437 del 21.12.2004	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1007	Privato cittadino	Rep. 481 del 21.11.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1129	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1005	Privato cittadino	Rep. N.549 del 19.07.2017	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1085	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1003 1023	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1021 1002	Privato cittadino	Rep. 7834 del 14.02.2008	Notaio Ibba Dr. Franco	300,00	531,90	Via Umbria
9	993	Privato cittadino	Rep. 475 del 14.11.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1133	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	995	Privato cittadino	Rep. 472 del 18.06.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1114	Privato cittadino	Rep. 389 del 24.04.2002	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	997	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Gianni Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1126	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1112	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Umbria
9	1091	Privato cittadino	Rep. 278 del 18.11.1997	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Umbria
9	1001 1020	Privato cittadino	Rep.92955 del 31.07.2024	Notaio Ibba Franco	300,00	531,90	Via Umbria
9	983	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	1136	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	981	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	980	Privato cittadino	Rep. 480 del 21.11.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Lazio
9	1130	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	978	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	976	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	977	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	1141	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	974	Privato cittadino	Rep. 450 del 6.12.2005	Segretario comunale	300,00	531,90	Via Lazio
9	1107	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	972	Privato cittadino	Rep.551/ del 27.12.2017	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Lazio
9	1125	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Gianni Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	1140	Privato cittadino	Rep.		300,00	531,90	Via Lazio
9	992	Privato cittadino	Rep. 482 del 28.11.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Lazio
9	985	Privato cittadino	Rep. 24066 del 22.12.1995	Notaio Dr. Cherchi	300,00	531,90	Via Lazio
9	984	Privato cittadino	Rep. 463 del 3.04.2007	Segretario Comunale	300,00	531,90	Via Lazio

PEEP PITZU CUMMU – SA TURRITTA (diritto di proprietà)

F	Mapp.	Assegnatario	Estremi contratto	Rogante	Sup. (mq)	Volume max edificabile (i.f. 2,00)	VIA
7	384	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	921	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	382	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	878	Privato cittadino	Rep. 24958 del 1.08.1996	Dr. Gianni Cherchi	300,00	600,00	Moro
7	654	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	699	Privato cittadino	Rep. 350 del 26.09.2000	Segretario Comunale	300,00	600,00	Moro
7	913 sub2 -5	Privato cittadino	Rep. 30655 del 20.12.2022	Dr. Casti Stefano	300,00	600,00	Moro
7	377	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	376	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	375	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	918	Privato cittadino	Rep. 58837 – Racc.31706 dell'8.06.2020	Dr. Enrico Ricetto	300,00	600,00	Moro
7	919	Privato cittadino	Rep.276 del 30.10.1997	Segretario Comunale	300,00	600,00	Moro
7	870	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	910	Privato cittadino	Rep. 333 del 30.12.1999	Segretario Comunale	300,00	600,00	Moro
7	905	Privato cittadino	Rep. 390 del 24.04.2002	Segretario Comunale	300,00	600,00	Moro
7	369	Privato cittadino	Rep.3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	851	Privato cittadino	Rep. 3802 del 5.08.1995	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	367	Privato cittadino	Rep.675-racc.624 del 01.04.2022	Dr. Italo Carta	300,00	600,00	Moro
7	922	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	644	Privato cittadino	Rep. 3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	386	Privato cittadino	Rep. 3802 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	923	Privato cittadino	Rep. 3802 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	388	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	815	Privato cittadino	Rep.27918 del 28.03.2006	Dr. Enrico Ricetto	300,00	600,00	Moro
7	679	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	391	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	392	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	393	Privato cittadino	Rep. 3743 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	659	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	906	Privato cittadino	Rep. 3802 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	396	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	397	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	398	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	399	Privato cittadino	Rep. 3744 del 22.07.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	869	Privato cittadino	Rep. 378 del 13.03.2002	Segretario Comunale	300,00	600,00	Moro
7	401	Privato cittadino	Rep. 3803 del 5.08.1985	Dr. Paolo Tardiola	300,00	600,00	Moro
7	474*	Privato cittadino	Rep.340 del 06.04.2000	Segretario comunale	320,00	537,60	Sa Turritta
7	473*	Privato cittadino	Rep.340 del 06.04.2000	Segretario comunale	337,00	566,16	Sa Turritta

*** L'INDICE FONDIARIO RELATIVO A QUESTI DUE ULTIMI LOTTI RICADENTI NEL PEEP SA TURRITTA È 1,68 MC**

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Per la determinazione del valore venale delle aree, il Comune applica il criterio del valore venale del bene di cui all'art. 37, comma 1, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. L'eventuale riduzione del 25 per cento prevista dal medesimo articolo opera soltanto nei casi specificamente contemplati dalla legge e non costituisce criterio automatico e generalizzato di stima.

Per la stima del valore venale delle aree oggetto del presente allegato, il Comune assume quale criterio tecnico-estimativo di riferimento i valori di mercato delle nuove costruzioni con analoghe caratteristiche tipologiche e ubicazionali, desunti, in via orientativa, dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione del corrispettivo.

Tenuto conto della finalità economico-popolare dell'operazione, il valore OMI espresso al metro quadrato è rapportato al metro cubo mediante coefficiente di ragguaglio pari a 3, corrispondente a un'altezza interpiano convenzionale di metri 3,00. Il valore così ottenuto è incrementato del 15 per cento per tenere conto delle parti comuni e delle entità accessorie.

Il valore del fabbricato teoricamente realizzabile sul singolo lotto è determinato moltiplicando il valore unitario al metro cubo per la volumetria massima assentibile sul lotto medesimo.

Il valore venale dell'area è quindi determinato applicando al valore del fabbricato teoricamente realizzabile l'incidenza dell'area, assunta nella misura del 15 per cento secondo il criterio tecnico-estimativo adottato dal Comune.

A tale valore viene poi applicata una riduzione del 25% prevista dal comma 1 dell'art.37 del D.P.R. 327/2001.

Ne consegue che la formula di stima del valore venale dell'area è la seguente:

$$V_v = V_{\text{unitario}} \times 0,15 \times 0,75$$

dove:

V_v = valore venale dell'area;

V_{unitario} = valore del fabbricato teoricamente realizzabile sul lotto, determinato in base alla volumetria massima assentibile e al valore unitario al metro cubo.

Restano ferme le superfici, le volumetrie e gli altri dati urbanistici riportati nelle tabelle del presente allegato, da utilizzare quali parametri oggettivi di calcolo.

Ditta: Privato Cittadino		
PEEP Gruxi Marmuri 1	Volumetria assegnata/lotto =	mc. 525,90
PEEP Gruxi Marmuri 2	Volumetria assegnata/lotto =	mc. 531,90
PEEP Pitzu Cummu	Volumetria assegnata/lotto =	mc. 600,00
PEEP Sa Turritta (Lotto A)	Volumetria assegnata/lotto =	mc. 537,60
PEEP Sa Turritta (Lotto B)	Volumetria assegnata/lotto =	mc. 566,16

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE (DAL DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA)

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento del valore venale dell'area, come sopra determinato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie già corrisposti e rivalutati sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intercorsa tra il mese del pagamento e quello di stipulazione dell'atto.

Il corrispettivo è determinato secondo la seguente formula:

$$\mathbf{Cc48 = [(Vv \times 0,60) - Co] \times QM}$$

dove:

Cc48 = corrispettivo di trasformazione;

Vv = valore venale attuale dell'area;

0,60 = coefficiente previsto dall'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998;

Co = oneri di concessione del diritto di superficie già corrisposti, rivalutati secondo ISTAT;

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare, comprensiva delle relative pertinenze.

Nel caso di assegnazione del lotto a singolo privato, la quota millesimale è pari a 1.

In ogni caso, il costo dell'area così determinato non può essere superiore a quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

Qualora dal calcolo derivi un importo negativo, non si dà luogo ad alcuna retrocessione di somme da parte del Comune, ai sensi dell'art. 31, comma 49, della legge n. 448/1998.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448/1998 e del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151.

La formula di calcolo è la seguente:

$$\mathbf{CRV = Cc48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC}$$

dove:

CRV = corrispettivo per la rimozione dei vincoli;

Cc48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998;

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazione di anno, trascorsi dalla data di stipulazione della convenzione sino al momento della domanda.

Nel caso in cui la convenzione non indichi espressamente la propria durata, ai fini del calcolo si assume una durata convenzionale pari a 30 anni.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie con durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore risultante dalla formula sopra indicata è moltiplicato per il coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV \times 0,5$$

dove:

CRVs = corrispettivo per la rimozione dei vincoli nelle convenzioni in diritto di superficie di durata compresa tra 60 e 99 anni.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli deve essere determinato applicando integralmente i parametri temporali e i coefficienti previsti dal decreto ministeriale n. 151/2020.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA (ANTE L.179/1992)

Ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con una nuova convenzione avente il contenuto di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, oggi corrispondente all'art. 18 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La sostituzione avviene alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione originaria e la data di stipulazione della nuova convenzione;
- b) previo pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998.

Il corrispettivo per la sostituzione della convenzione originaria è determinato con i medesimi criteri previsti per il calcolo del corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, con riferimento al valore venale dell'area, agli oneri già corrisposti e rivalutati e, ove necessario, alla quota millesimale dell'unità immobiliare interessata.

La formula applicabile è la seguente:

$$Cs = [(Vv \times 0,60) - Co] \times QM$$

dove:

Cs = corrispettivo per la sostituzione della convenzione originaria;

Vv = valore venale attuale dell'area;

Co = corrispettivo originariamente corrisposto per la cessione in proprietà, rivalutato secondo ISTAT;

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare.

Resta fermo che la sostituzione della convenzione originaria riguarda esclusivamente le convenzioni per cessione in proprietà stipulate anteriormente alla legge n. 179/1992 e non coincide con la rimozione dei vincoli di prezzo e canone disciplinata dal comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998.

DISPOSIZIONE FINALE

Restano ferme le superfici, le volumetrie, gli estremi convenzionali e gli ulteriori dati riportati nelle tabelle del presente allegato, che costituiscono parte integrante del metodo di calcolo dei corrispettivi. Eventuali aggiornamenti dei valori OMI, degli indici ISTAT e degli altri parametri variabili devono essere applicati al momento della singola determinazione del corrispettivo, secondo la normativa vigente e in coerenza con i criteri tecnici approvati dal Comune.