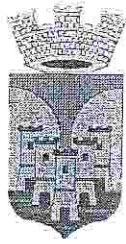


22 MAGGIO 2007

007



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DEL 11/05/2007 N° 32

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREE UBICATE NEL PIANO DI ZONA IN LOCALITA' GARIBBE, ZONA "E", DEL COMPARTO P12 DEL VIGENTE P.R.G., ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALL'EX I.A.C.P. DI IMPERIA E ALL'EX COOP. EDILIZIA "ACLI IL TETTO" DI VALLECROSA.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno 22.05.07 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno 06.06.07

Vallecrosia, li 22.05.07

Il Segretario Generale

MUSUMARRA DOTT. FRANCESCO -

L'anno **duemilasette** addì **undici** del mese di **maggio**, alle ore **13,30** nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE** che il Sindaco riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.

ASSESSORI	Presenti	Assenti
CROESE DOTT. SILVANO	Si	==
BIASI GEOM. ARMANDO	Si	==
TURONE GEOM. TEODORO	Si	==
BALBIS GRAZIANO	==	Si
PERETTI GIANFRANCO	Si	==
RONDELLI LUCIANA	Si	==
	5	1

Estremi di esecutività

COMUNE DI VALLECROSA
IMPERIA

Si dichiara che il presente atto è fotocopia autentica dell'originale.

22.05.07 IL SEGRETARIO C.I.E.

Assiste il Segretario Com.le MUSUMARRA Dott. FRANCESCO.

Il Sig. CROESE Dott. SILVANO - Sindaco - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.



OGGETTO : Trasformazione diritto di superficie in diritto di piena proprietà di aree ubicate nel Piano di Zona in località Garibbe, zona "E", del Comparto P12 del vigente P.R.G., assegnate in diritto di superficie all'ex I.A.C.P. di Imperia e all'ex Coop. Edilizia "ACLI Il Tetto" di Vallecrosia.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Vallecrosia, ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, si è dotato di un Piano di Zona per la "Regione Garibbe", giusto deliberazioni consiliari n° 47 del 21 settembre 1980, n° 59 del 13 novembre 1980, n° 29 del 15 aprile 1981, n° 81 del 10 luglio 1981 e n° 14 del 17 maggio 1982;
- che secondo il programma di attuazione dello stesso Piano, redatto in conformità delle disposizioni contenute nell'art. 38 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865, modificata dalla Legge 27 giugno 1974, n° 247, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 60 del 13 novembre 1980, le aree edificabili comprese nel Piano di Zona erano destinate ad essere cedute, in proprietà o in diritto di superficie, a cooperative edilizie aventi come scopo sociale la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare a favore dei propri soci, nonché ad Enti o privati per interventi di Edilizia Convenzionata;
- che con convenzione edilizia del 4 agosto 1982, a rogito del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM), rep. n. 6.328, racc. n. 3.163, registrata a Sanremo (IM) il 6 agosto 1982 al n. 3808, trascritta a Sanremo (IM) il 7 agosto 1982 ai nn. 6116/4907, rettificata con atto del 20 ottobre 2000, a rogito del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM), rep. n. 29.776, racc. 10.608, registrato a Sanremo il 31 ottobre 2000 al n. 1454, il Comune di Vallecrosia concedeva all'ex Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Imperia, ora Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E), il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni a partire dalla data di esecutività della deliberazione di concessione, sull'area edificabile sita in località "Garibbe" distinta al Catasto Terreni di Vallecrosia al Foglio 3 mappali nn. 1842, 1848, 1847, 832, 1264, 1266, 1268, di complessivi mq. 2.188,00;
- che con convenzione edilizia del 26 ottobre 1983, a rogito del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM), rep. n. 7.631, racc. n. 3.805, registrata a Sanremo (IM) il 10 novembre 1983 al n. 5389, il Comune di Vallecrosia si era impegnato a cedere alla Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto di Vallecrosia, il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, a decorrere dall'atto di concessione, sull'area edificabile sita in località "Garibbe" distinta al Catasto Terreni di Vallecrosia al Foglio 3 mappale n. 836 di mq. 1.160,00;
- che con atto in data 3 ottobre 1985 a rogito del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM), rep. n. 9.504, racc. n. 4.644, registrato a Sanremo (IM) il 07.10.1985 al n. 3990, trascritto a Sanremo l' 08.10.1985 ai nn. 5988/4702, il Comune di Vallecrosia ha ceduto alla Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto di Vallecrosia, il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, sull'area edificabile sita in località "Garibbe" distinta al Catasto Terreni di Vallecrosia al Foglio 3 mappale n. 836 di mq. 1.160,00;
- che con atto di permuta in data 25 novembre 1988 a rogito del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia (IM), rep. n. 11.769, racc. n. 5.763, registrato a Sanremo (IM) il 28.11.1988 al n. 3787, il Comune di Vallecrosia ha trasferito a titolo di permuta alla Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto di Vallecrosia, il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, sull'area edificabile sita



in località "Garibbe" distinta al Catasto Terreni di Vallecrosia al Foglio 3 mappali 1539 e 1540 di mq. 68, in cambio dello stesso diritto sull'area edificabile sita in località "Garibbe" distinta al Catasto Terreni di Vallecrosia al Foglio 3 mappali 1536 e 1537 di mq. 23;

- che l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Imperia, ora Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E), sull'area fabbricabile assegnata in diritto di superficie, realizzava due fabbricati (denominati "Sirio" e "Mizar"), in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vallecrosia (IM) in data 11 agosto 1981, n. 2039;
- che la Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto di Vallecrosia, sull'area fabbricabile assegnata in diritto di superficie, realizzava un fabbricato (denominato "La Pineta"), in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vallecrosia (IM) in data 25 novembre 1983, n. 2131 e successiva variante in data 02.05.1988, n. 2690;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 27 giugno 1996, era stato deliberato di individuare le aree da cedere in diritto di proprietà, già concesse in diritto di superficie ai singoli attuatori del Piano di Zona in Località Garibe Zona "E" del Comparto P12 del vigente Piano Regolatore Generale e precisamente all'ex Istituto Autonomo Case Popolari – I.A.C.P. – di Imperia ed all'ex Cooperativa Edilizia "ACLI IL TETTO";
- che tale delibera prevedeva, ai sensi della Legge 28.12.1995 n. 549, art. 3, comma dal 75 all'81, che il prezzo di cessione fosse determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale e proposto al condominio o cooperativa;
- che fino ad oggi non è stato determinato nessun corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nel frattempo, con la Legge 23 dicembre 1998, n° 448, è stata in parte abrogata e in parte modificata la Legge 28.12.1995 n. 549;
- che l'art. 31 commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998, n° 448 ha introdotto la possibilità da parte dei Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- che per la cessione in diritto di proprietà, il comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998, prevede la sostituzione della convenzione originaria, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, con una nuova convenzione stipulata ai sensi dell'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 del DPR 380/2001;
- che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree può addivenire 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 dallo stesso Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, secondo la procedura indicata al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998;
- che attualmente può essere determinato il valore attuale di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà solo dell'area concessa all'ex Cooperativa Edilizia "ACLI IL TETTO", in quanto la superficie effettivamente concessa in diritto di superficie all'ex Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Imperia, deve ancora essere verificata, in quanto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'area originariamente concessa in convenzione è stata ridotta;
- che comunque può essere determinato il valore attuale a metro quadrato di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area concessa all'ex Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Imperia.

PRESO ATTO:

- che l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallecrosia, con la relazione tecnico-estimativa allegata, datata 18.04.2007, ha determinato il corrispettivo a metro quadrato per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area concessa all'ex Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Imperia, nonché il corrispettivo totale dovuto, da dividere in base ai millesimi di proprietà dei superficiari, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area concessa all'ex Cooperativa Edilizia "ACLI IL TETTO";
- che gli importi stimati dall'Ufficio Tecnico sono soggette ad aggiornamento ISTAT, con indice di partenza marzo 2007;
- che comunque, prima di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è necessario sostituire le convenzioni originarie, con delle nuove convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del DPR n° 380/2001;

RITENUTO:

- di poter approvare la sopracitata relazione tecnico-estimativa datata 18.04.2007 ed allegata al presente atto;
- di dover sostituire le originarie convenzioni, con delle nuove stipulate ai sensi dell'art. 18 del DPR n° 380/2001;

VISTO il D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000;

ACQUISITI in ordine al presente provvedimento i pareri favorevoli, a termini dell'art. 49, comma 1, del D.Lgv. 267/2000, come espressi da parte dei responsabili sia del servizio interessato come pure dell'Ufficio Ragioneria;

CON VOTI UNANIMI E FAVOREVOLI espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1) di **APPROVARE** l'allegata relazione tecnico-estimativa (allegato "A"), redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Patrimonio e Demanio in data 18 aprile 2007, che fissa i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree edificabili assegnate in diritto di superficie all'ex I.A.C.P. di Imperia (ora A.R.T.E.) e all'ex Coop. Edilizia "ACLI Il Tetto" di Vallecrosia;

2) di **DARE ATTO** che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree indicate nella relazione sopra approvata, è necessario sostituire la convenzione originaria, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, con una nuova convenzione stipulata ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n° 380/2001, ex art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, soggetta ad approvazione da parte del Consiglio Comunale;

3) di **COMUNICARE** agli amministratori dei n° 3 condimini interessati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (La Pineta, Mizar e Sirio), i valori di trasformazione sopra approvati ed indicati nella relazione tecnico-estimativa allegata;



4) di **DEMANDARE** all'Ufficio Patrimonio l'assunzione di tutti gli atti conseguenti la presente deliberazione;

5) **DI TRASMETTERE** in elenco il presente provvedimento ai capi gruppo della minoranza consiliare, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs n. 267/2000;

***** 000 *****

IL SINDACO
(Dott. Silvano CROESE)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Francesco MUSUMARRA)



Allegati:

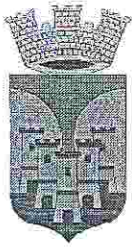
- Relazione tecnico-estimativa per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree concesse all'ex I.A.C.P. e all'ex Cooperativa ACLI Il Tetto.



LL/Pat.







COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

UFFICIO PATRIMONIO



Via Orazio Raimondo, 71
CAP 18019
Tel. 0184 25521
Fax 0184 290920
C.F. e P.I. 00247350085
comune@vallecrosia.it

SEGRETIARIO COMUNALE
(Dott. F. Mignamaria)

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE ALL'EX-I.A.C.P E ALL'EX COOPERATIVA "ACLI IL TETTO".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 27 giugno 1996, era stato deliberato di individuare le aree da cedere in diritto di proprietà, già concesse in diritto di superficie ai singoli attuatori del Piano di Zona in Località Garibe Zona "E" del Comparto P12 del vigente Piano Regolatore Generale e precisamente: all'ex Istituto Autonomo Case Popolari - I.A.C.P. - di Imperia ed all'ex Cooperativa Edilizia "ACLI IL TETTO". Tale delibera prevedeva, ai sensi della Legge 28.12.1995 n. 549, art. 3, comma dal 75 all'81, che il prezzo di cessione fosse determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale e proposto al condominio o cooperativa.

La proposta del Comune di trasformazione del titolo di godimento sull'area assegnata, sempre in base alla Legge 549/1995, si sarebbe considerata accolta e vincolante per ogni assegnatario, se l'assemblea del condominio o della cooperativa, validamente costituita, avrebbe accettato la proposta a maggioranza di due terzi, con la presenza di almeno il 51% dei condomini o dei soci.

Ad oggi, le unità immobiliari dei due condomini ("Mizar" e "Sirio") dell'ex I.A.C.P., sono stati già ceduti a privati che detengono il diritto di superficie su alloggi e pertinenze. La Cooperativa "Il Tetto" invece è stata sciolta e le unità immobiliari dell'attuale condominio "La Pineta" sono ora, sempre in diritto di superficie, assegnate agli ex soci.

Dei tre condomini suddetti, due ("Sirio" e "La Pineta") hanno già chiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l'altro ("Mizar") ha chiesto di quantificare il corrispettivo per la trasformazione.

Considerato che fino ad oggi non è stato determinato nessun corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nel frattempo, con la Legge 23 dicembre 1998, n° 448, è stata in parte abrogata e in parte modificata la Legge 28.12.1995 n. 549, si rende necessario utilizzare i nuovi criteri dettati dalla L. 448/1998, per determinare il corrispettivo per la trasformazione.

Tra le innovazioni introdotte dalla Legge 23 dicembre 1998, n° 448, art. 31 commi dal 45 al 50, rispetto alla precedente Legge 549/1995, c'è la possibilità di accettare singolarmente, per la quota millesimale corrispondente, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la possibilità da parte del Comune di determinare personalmente, su parere del proprio Ufficio Tecnico e seguendo la procedura ivi indicata, il corrispettivo per la trasformazione.

Si procede pertanto alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei n° 3 condomini, adottando il seguente criterio, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 23.12.1998 n. 448:

- determinazione del valore dell'area alla data della deliberazione del Consiglio Comunale, in ragione della competente quota millesimale, computando, considerata l'entità trascurabile

Allegato alla Deliberazione C.M. n° 32 del 11.05.2007



IL SINDACO
(Dr. Silvano CROESE)



del coacervo dei redditi dominicali, la metà del valore venale della stessa: $Vaf = (Vm - Kc) / 2$
dove

Vaf= Valore area fabbricabile;

Vm= Valore mercato fabbricato;

Kc= Costo costruzione fabbricato;

b) riduzione dell'importo come sopra determinato al 60% dello stesso:

$Vtr = Vaf \times 60\%$ dove

Vtr= Valore di trasformazione del diritto;

c) detrazione, dal risultato di cui al punto b), del prezzo del terreno, sempre in ragione della competente quota millesimale, corrisposto dall'assegnatario all'epoca del convenzionamento, rivalutato sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatosi tra il mese di stipula della convenzione e quello della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è stato disposto di calcolare il prezzo di trasformazione;

d) rivalutazione alla data attuale (o della delibera di proposta di trasformazione) dell'importo calcolato al punto c), sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

Qualora la detrazione di cui al precedente punto c) risulti superiore all'importo di cui al precedente punto b) è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della L. 448/98, la restituzione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

Per procedere al calcolo sopra esposto è necessario avere, come dato di partenza, il valore venale, alla data della deliberazione del C.C., dell'area fabbricabile in diritto di superficie che si vuole trasformare in diritto di proprietà.

Nell'estimo civile, la stima di un'area fabbricabile può essere eseguita in forma sintetica o analitica. La stima sintetica o comparativa può essere impiegata quando le tre note condizioni risultano contemporaneamente soddisfatte, ovvero:

- esistano aree edificabili simili situate nella stessa zona;
- di dette aree edificabili si conoscano il recente valore di compravendita;
- vi sia la possibilità di compararle tramite indici tecnici essenzialmente riferibili alla superficie (espressa in mq.) o alla cubatura edificabile (espressa in mc.).

La stima analitica invece, permette di calcolare il valore dell'area fabbricabile come differenza tra il valore di mercato del fabbricato e il costo di costruzione dello stesso.

Il valore venale del fabbricato, se già progettato o edificato, è determinato quale sommatoria del valore di mercato di tutte le unità immobiliari costruibili o costruite, in base a dati recenti di compravendita (costo a mq., costo a posto auto, ecc.) di unità simili ubicate nella stessa zona.

Il costo di costruzione invece, deve essere determinato sommando le seguenti spese:

- messa in opera del fabbricato;
- spese generali e profitto d'impresa;
- spese di progetto e direzione lavori;
- oneri di urbanizzazione.

Considerato che le aree da stimare sono ubicate all'interno di un Piano di Zona dove non esistono dati di compravendita da poter utilizzare per effettuare la comparazione, si procede a determinare il valore di mercato dell'area fabbricabile, per stima analitica.

DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO MIZAR – Via Garibbe n° 5 E DEL CONDOMINIO SIRIO – Via Garibbe n° 9.

Convenzione Notaio Vinciguerra rep. 6328 – racc. 3163 del 04.08.1982 rettificata con Atto Notaio Vinciguerra rep. 29776 – racc. 10608 del 20.10.2000.



All'epoca della convenzione erano state assegnate in diritto di superficie all' I.A.C.P, due aree complessivamente di mq. 2.146. Tali aree sono ubicate rispettivamente per mq. 1223 nel lotto 1 e per mq. 923 nel lotto 2 del Piano di Zona in località Garibbe. Successivamente, con atto del Notaio Vinciguerra, era stata rettificata l'area concessa in diritto di superficie nel lotto 1, da mq. 1223 a mq. 1265, variando dunque la superficie complessiva assegnata da mq. 2.146 a mq. 2.188.

Considerato che i due condomini attualmente sono edifici distinti, con area di godimento esclusivo l'uno dall'altro, si rende dunque necessario determinare il valore di trasformazione a mq. del diritto di superficie in diritto di proprietà e moltiplicarlo poi per le relative superfici da cedere chi al condominio Mizar, chi al condominio Sirio.

Il valore di trasformazione al mq. deve essere determinato dividendo il valore di trasformazione calcolato per l'intera area assegnata in diritto di superficie con i mq. assegnati con la convenzione rettificata (mq. 2.188).

Il valore di trasformazione dell'intera area deve essere determinato applicando la procedura di calcolo indicata in premessa.

Determinazione del costo di costruzione dei fabbricati alla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale (luglio 1996).

- **Messa in opera dei fabbricati.** In base al prezziario regionale per le opere edili, con prezzi riferiti al settembre 1996, il costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno per case di tipo civile risulta essere pari a: Euro 214,33 al mc per i piani residenziali;
Euro 111,04 al mc per i piani fondi.

Tali valori, come indicato sullo stesso prezziario, **includono anche le spese generali pari al 15% e l'utile di'impresa pari al 10%**. Non includono invece gli oneri per l'iva, la progettazione, direzione lavori, fondazioni, acquisto area e urbanizzazioni.

CALCOLO VOLUMI CONDOMINIO MIZAR:

Volume vuoto per pieno piani res. = $(276,04 \text{ mq.} \times 17,90 \text{ m.}) + (82,81 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ m.}) + (22,56 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ m.}) = 5.257,23 \text{ mc}$

dove: 276,04 è la superficie lorda di un piano tipo;

17,90 è l'altezza del fabbricato dal pavimento del piano primo all'estradosso dell'ultimo piano;

82,81 è la superficie lorda del piano pilotis destinato ad abitazione ;

22,56 è la superficie lorda del vano ascensore al piani pilotis

3,00 è l'altezza del piano pilotis destinato ad abitazione dal pavimento dello stesso piano a quello del piano 1°.

Volume vuoto per pieno vano ascensore piano copertura = $4,25 \times 4,25 \times h 3,30 = 59,61 \text{ mc}$

Per i conteggi si veda la Tav. 2 del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2039 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Volume entro terra piani fondi = $591,34 \text{ mq.} \times 3,45 \text{ m} = 2.040,12 \text{ mc}$

dove: 591,34 è la superficie lorda del piano interrato;

3,45 è l'altezza tra il pavimento del piano interrato e quello dell'appartamento al piano pilotis.

Per i conteggi si veda la Tav. 4a e 9a del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2039 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

CALCOLO VOLUMI CONDOMINIO SIRIO:

Volume vuoto per pieno piani res. = $(276,04 \text{ mq.} \times 20,90 \text{ m.}) + (22,56 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ m.}) = \underline{5.836,92 \text{ mc}}$

Dove: 276,04 è la superficie lorda di un piano tipo;

20,90 è l'altezza del fabbricato dal pavimento del piano primo all'estradosso dell'ultimo piano;

22,56 è la superficie lorda del vano ascensore al piani pilotis;

3,00 è l'altezza del piano pilotis destinato ad abitazione dal pavimento dello stesso piano a quello del piano 1°.

Volume vuoto per pieno vano ascensore piano copertura = $4,25 \times 4,25 \times h \ 3,30 = \underline{59,61 \text{ mc}}$

Per i conteggi si veda la Tav. 2 del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2039 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Volume entro terra piani fondi = $627,52 \text{ mq.} \times 3,45 \text{ m} = \underline{2.164,94 \text{ mc}}$

dove: 627,52 è la superficie lorda del piano interrato;

3,45 è l'altezza tra il pavimento del piano interrato e quello del piano pilotis.

Per i conteggi si veda la Tav. 4b e 9b del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2039 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Nel conteggio dei volumi sono stati esclusi quelli di parte del piano pilotis del condominio MIZAR e quelli di tutto il piano pilotis del condominio SIRIO, ceduti dal concessionario in proprietà esclusiva al Comune di Vallecrosia all'epoca della convenzione ad ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione. Il costo di costruzione di suddetti volumi sono pertanto stati conteggiati più avanti alla voce "Oneri di urbanizzazione".

Kcostr. senza fondazione e piani pilotis = $(\text{Volume piani res.} \times \text{Costo a mc.}) + (\text{Volume piani fondi} \times \text{Costo a mc}) = (5.257,23 + 59,61 + 5.836,92 + 59,61) \times 214,33 + (2.040,12 + 2.164,94) \times 111,04 = \text{Euro } 2.870.291,45.$

A tale importo devono essere sommate le spese di realizzazione della fondazione, escluse nella tariffa a mc del prezziario regionale, che possono essere stimate pari al 10% del costo totale di costruzione dell'intero fabbricato. Considerato che nell'importo sopra determinato è escluso il costo di costruzione dei volumi dei piani pilotis conteggiato più avanti alla voce "Oneri di urbanizzazione", è comunque necessario aggiungere tale costo per determinare il costo di costruzione della fondazione.

Come indicato all'art. 7 della convenzione, il costo di costruzione dei due piani pilotis, alla data della convenzione (agosto 1982), è stato stimato in Lire 71.400.000, pari ad Euro 36.875,02 comprensivo di iva al 18%. Considerato che la presente stima è riferita al luglio 1996, è necessario rivalutare tali oneri sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi di costruzione di un fabbricato residenziale tipo, disponibili dal 1977, previa detrazione dell'iva:

IMPORTO DA RIVALUTARE SENZA IVA = $36.875,02 - 18\% = \text{Euro } 30.237,52$

DATA DI PARTENZA = agosto 1982

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 148,00 con base 1980

102,40 con base 1995

(tali indici ricavabili da specifiche tabelle, sono di tipo Laspeyres a base fissa e misurano le variazioni dei costi direttamente attribuibili al costo di realizzazione dell'opera. Ai fini del calcolo degli indici vengono rilevati i prezzi relativi al costo orario della mano d'opera, al costo dei materiali e ai costi dei trasporti e noli).

VARIAZIONE PERCENTUALE = 122,60%



Il calcolo della variazione percentuale utilizza i numeri indice con il relativo anno di base e i coefficienti di raccordo tra le differenti basi temporali.

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 30.237,52 + 122,60% = Euro 67.308,72

Kcostr. VOLUMI PIANI PILOTIS DI PROPRIETA' COMUNALE ALLA DATA DELLA STIMA = Euro 67.308,72

A questo punto si può stimare il costo di costruzione delle fondazioni come sopra indicato:

Kcostr. fondazioni = (2.870.291,45 + 67.308,72) x 10% = Euro 293.760,02.

Ne deriva pertanto il seguente costo di costruzione del fabbricato, comprensiva di iva al 19% (anno 1996) con esclusione dei volumi dei piani pilotis ceduti in proprietà al Comune = (2.870.291,45 + 293.760,02) + iva 19% = **3.765.221,25 Euro**

Tale costo non comprende gli oneri per la progettazione, la direzione lavori e per le urbanizzazioni indicate all'art. 7 della convenzione, calcolate di seguito, nonché il costo per l'acquisto dell'area, che deve appunto essere ricavato dalla presente stima.

- **Spese di progetto e direzione lavori.** Le spese di progetto e direzione lavori, considerata la tipologia di costruzione, può essere stimata intorno al 10% del costo di costruzione, comprensiva di iva. Ne deriva pertanto il seguente importo: 3.765.221,25 x 10% = **Euro 376.522,13**

- **Oneri di urbanizzazione.** Come indicato nell'articolo 7 della convenzione stipulata con l'I.A.C.P., il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla ditta assegnataria, ammontavano a Lire 328.750.210, pari ad Euro 169.785,31, comprensivo anche dei piani pilotis ceduti in proprietà al Comune di Vallecrosia. E' da rilevare che dall'allegato "B" della convenzione, si ricava un costo delle opere di urbanizzazione primaria, inferiore a quelle calcolate in base all'art. 7. Ai fini della presente stima, si desume corretta quella indicata nel testo della convenzione. Considerato che la presente stima è riferita al luglio 1996, mentre l'importo dei costi delle opere di urbanizzazione è riferito alla data della convenzione (agosto 1982), è necessario rivalutare tali oneri sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi di costruzione di un fabbricato residenziale tipo, verificatosi tra detto periodo:

DATA DI PARTENZA = agosto 1982

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 148,00 con base 1980
102,40 con base 1995

VARIAZIONE PERCENTUALE = 122,60%

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 169.785,31 + 122,60% = **Euro 377.942,10**

- **Acquisto aree destinate ai servizi.** Come indicato nell'art. 11 e nell'allegato "B" della convenzione stipulata con l'I.A.C.P., oltre al terreno concesso in diritto di superficie, il concessionario era tenuto a pagare una quota del prezzo del terreno occupato dai servizi dell'intero Piano di Zona, in base al volume realizzabile. Detto importo ammontava all'epoca della convenzione a Lire 100.546.351, pari ad Euro 51.927,86. Considerato che detto importo è stato versato dall'assegnatario nelle modalità indicate in convenzione, ne deriva che la cifra di Euro 51.927,86, rivalutato (sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo) alla data della presente stima (luglio 1996), deve essere conteggiato come costo di costruzione dell'impresa. Pertanto:

DATA DI PARTENZA = agosto 1982

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 2,38052669039

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 51.927,86 x 2,38052669039 = **Euro 123.615,66**

Il costo di costruzione dei fabbricati alla data di luglio 1996 ammonta a :

$3.765.221,25 + 376.522,13 + 377.942,10 + 123.615,66 = \underline{\underline{4.643.301,14 \text{ Euro}}}$

Determinazione del valore di mercato dei fabbricati.

I fabbricati oggetto di stima sorgono nella località "Garibbe" o "Garibe" (Foglio 3 - Mappali 1545 e 1546) e sono raggiungibili per mezzo di comoda strada asfaltata denominata via Garibbe che si stacca da una traversa della via Romana che costeggia la sponda destra del torrente Verbone. L'area fa parte di un piano di zona destinata alla costruzione di edifici con alloggi di edilizia economica popolare. Le rifiniture esterne degli immobili, come pure degli appartamenti, sono economiche.

In base ad una indagine di mercato dei valori immobiliari nell'anno 1996, per unità con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle presenti nel fabbricato interessato alla stima, si sono riscontrati i seguenti valori unitari:

abitazioni civili: 1.250,00 Euro a mq./lordo
posti auto in autorimessa collettiva: 9.000,00 cadauno

La consuetudine vigente nella nostra zona è calcolare la superficie lorda degli alloggi e il 50% di quella dei balconi e delle cantine; mentre il prezzo dei posti auto coperti si considera forfetariamente.

Superficie lorda destinata ad abitazioni cond. MIZAR: $82,807 + (251,91 \times 6) = 1.594,27 \text{ mq.}$

Superficie lorda destinata ad abitazioni cond. SIRIO: $(251,91 \times 7) = 1.763,37 \text{ mq.}$

Superficie virtuale destinata a cantine cond. MIZAR: $89,99 \times 50\% = 45,00 \text{ mq.}$

Superficie virtuale destinata a cantine cond. SIRIO: $95,68 \times 50\% = 47,84 \text{ mq.}$

Superficie virtuale destinata a balconi cond. MIZAR: $130,25 \times 50\% = 65,13 \text{ mq.}$

Superficie virtuale destinata a balconi cond. SIRIO: $148,47 \times 50\% = 74,24 \text{ mq.}$

Per la determinazione delle superfici si veda le Tav. 5a, 5b e 6 del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2039 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed i QTE redatti dallo I.A.C.P. e conservati nella stessa pratica di progetto.

Totale superficie abitazioni+balconi+cantine MIZAR = $1.594,27 + 45,00 + 65,13 = 1.704,40 \text{ mq.}$

Totale superficie abitazioni+balconi+cantine SIRIO = $1.763,37 + 47,84 + 74,24 = 1.885,45 \text{ mq.}$

TOTALE superficie = $1.704,40 + 1.885,45 = 3.589,85 \text{ mq.}$

I posti auto ubicati nelle autorimesse collettive ai piani interrati, ricavabili anche da progetto, sono n° 19 nel condominio MIZAR e n° 21 nel condominio SIRIO, per un totale di n° 40 posti auto.

TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATI:

valore abitazioni: $3.589,85 \text{ mq.} \times 1.250,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 4.487.312,50$

valore posti auto: $9.000,00 \text{ Euro/cad} \times 40 = \text{Euro } 360.000,00$

VALORE COMPLESSIVO = Euro 4.847.312,50

Determinazione del valore dell'area fabbricabile.

Determinato il valore di mercato del fabbricato, nonché il costo di costruzione, si può procedere a determinare il valore dell'area fabbricabile, così come indicato al punto a) della premessa.

$Vaf = (Vm - Kc) / 2 = (4.847.312,50 - 4.643.301,14) / 2 = \text{Euro } 102.005,68$



Determinazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'intera area.

Si procede alla determinazione del valore di trasformazione del diritto, così come indicato al punto b) della premessa.

$$V_{tr} = V_{af} \times 60\% = 102.005,68 \times 60\% = \text{Euro } \underline{61.203,41}$$

A tale valore di trasformazione, come indicato al punto c) della premessa, deve essere detratto il prezzo del terreno assegnato in diritto di superficie, corrisposto dall'assegnatario con le modalità indicate in convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatosi tra il mese di stipula della convenzione e quello della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è stato disposto di calcolare il prezzo di trasformazione.

Come indicato nell'art. 11 e nell'allegato "B" della convenzione stipulata con l'I.A.C.P., tale importo ammontava all'epoca della convenzione a Lire 42.500.000 complessivamente, pari ad Euro 21.949,42. Tale importo deve dunque essere rivalutato alla data della stima come segue:

DATA DI PARTENZA = agosto 1982

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 2,38052669039

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 21.949,42 x 2,38052669039 = Euro 52.251,18

Valore trasformazione definitivo = 61.203,41 - 52.251,18 = Euro **8.952,23**

Considerato che i due fabbricati "Mizar" e "Sirio" sono entità distinte e, singolarmente, occupano superfici di differenti, è necessario determinare il valore di trasformazione a mq. Pertanto:

Valore di trasformazione a mq. (luglio 1996) = Valore trasformazione totale/Superficie assegnata = Euro 8.952,33 / mq. 2.188,00 = 4,09 Euro/mq.

Considerato che l'importo stimato è riferiti al luglio 1996, è necessario rivalutare all'attualità tali quote, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. Considerato che l'ultimo indice ISTAT rilevato è quello di marzo 2007, di seguito si aggiorna l'importo sopra stimato:

DATA DI PARTENZA = luglio 1996

DATA DI ARRIVO = marzo 2007

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 1,24038461538

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 4,09 x 1,24038461538 = Euro **5,07**

Tale valore stimato deve essere moltiplicato per le superfici effettivamente occupate dai singoli fabbricati. E' da tenere in considerazione che delle aree assegnate in diritto di superficie, quelle con il vincolo ad area verde pubblica, devono essere conteggiate con una riduzione. Tale riduzione può essere stimata pari al 50%.

Pertanto, non appena sarà disponibile una misurazione precisa delle superfici effettivamente occupate dai singoli edifici, con relative corti, potrà essere determinato il valore di trasformazione di ogni edificio, da ripartite in base ai millesimi di proprietà degli attuali titolari del diritto di superficie, in base ai millesimi di proprietà posseduti sull'immobile:

SCHEMA DI CALCOLO:

CONDOMINIO MIZAR - Via Garibbe 5.



Superficie assegnata = 1.265,00 mq.

Superficie con vincolo ad area verde pubblica = (A)

Riduzione al 50% della superficie con vincolo ad area verde pubblica = (A) x 50% = (B)

Superficie senza vincoli = (C)

Superficie virtuale da trasformare = (B) + (C) = (D)

Val. trasformazione da ripartire in base ai millesimi di proprietà del condominio = 5,07 x (D) = (E)

CONDOMINIO SIRIO - Via Garibbe 9.

Superficie assegnata = 923,00 mq.

Superficie con vincolo ad area verde pubblica = (F)

Riduzione al 50% della superficie con vincolo ad area verde pubblica = (F) x 50% = (G)

Superficie senza vincoli = (H)

Superficie virtuale da trasformare = (G) + (H) = (I)

Val. trasformazione da ripartire in base ai millesimi di proprietà del condominio = 5,07 x (I) = (L)

Considerato che i valori di trasformazione calcolati sono riferiti al marzo 2007, dovranno poi essere aggiornati alla data in cui si delibererà di proporre la trasformazione ai singoli superficiari.

STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO "LA PINETA" – EX COOPERATIVA ACLI "IL TETTO" – Via Garibbe n° 12.

Convenzione Notaio Vinciguerra rep. 7631 – racc. 3805 del 26.10.1983. Atto di cessione Notaio Vinciguerra rep. 9504 – racc. 3805 del 03.10.1985. Atto di permuta Notaio Vinciguerra rep. 11769 – racc. 5763 del 25.11.1988.

All'epoca della convenzione e successivamente con atto di cessione del 03.10.1985, era stata assegnata in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto, un'area di mq. 1.160 (F. 3 mappale 836 ex 836/a), per la realizzazione di un fabbricato con alloggi di tipo economico e popolare.

Successivamente, con atto di permuta del 25.11.1988, il Comune di Vallecrosia cedeva in diritto di superficie alla Cooperativa "Il Tetto" un'altra area di mq. 68 (F. 3 mappali 1539 e 1540 ex 1495/c e 1495/d) in cambio di un'area di mq. 23 (F. 3 mappali 1536 e 1537 ex 836/b e 836/c), precedentemente in diritto di superficie giusto atto di cessione del 03.10.1985. In seguito a tale permuta, l'area in diritto di superficie alla Cooperativa "Il Tetto" è risultata essere di mq. 1.205 (1.160 + 68 – 23) così suddivisa:

mapp. 836 di mq. 855;

mapp. 1539 di mq. 15;

mapp. 1540 di mq. 53;

mapp. 1523 E.U. di mq. 282.

Il valore di trasformazione dell'intera area di mq. 1.205, deve essere determinato applicando la procedura di calcolo indicata in premessa.

Determinazione del costo di costruzione del fabbricato alla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale (luglio 1996).

- **Messa in opera del fabbricato.** In base al prezzario regionale per le opere edili, con prezzi riferiti al settembre 1996, il costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno per case di tipo civile risulta essere pari a: Euro 214,33 al mc per i piani residenziali;

Euro 111,04 al mc per i piani fondi.

Tali valori, come indicato sullo stesso prezzario, **includono anche le spese generali pari al 15% e l'utile di impresa pari al 10%**. Non includono invece gli oneri per l'iva, la progettazione, direzione lavori, fondazioni, acquisto area e urbanizzazioni.

CALCOLO VOLUMI CONDOMINIO LA PINETA:

Volume vuoto per pieno piani res. = $(294,93 \text{ mq.} \times 21,00 \text{ m.}) = \underline{6.193,53 \text{ mc}}$

dove: 294,93 è la superficie lorda di un piano tipo, inclusi terrazzi, esclusi balconi;
21,00 è l'altezza del fabbricato dal pavimento del piano primo all'estradosso dell'ultimo piano;

Volume vuoto per pieno vano ascensore piano copertura = $3,00 \times 3,00 \times h 2,90 = \underline{26,10 \text{ mc}}$

Volume piani fondi = $(294,93 \text{ mq.} \times 5,20 \text{ m}) + (55,18 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ m}) = \underline{1.699,18 \text{ mc}}$

dove: 294,93 è la superficie lorda della proiezione del piano terreno e ammezzato;
5,20 è l'altezza tra il pavimento del piano terreno e quello dell'appartamento al piano primo;
55,18 è la superficie lorda delle autorimesse realizzate a seguito di variante (pratica 2690);
3,00 è l'altezza tra il pavimento delle autorimesse e l'estradosso della loro copertura.

Per i conteggi si veda il progetto del fabbricato, catalogato con i numeri di pratica 2155 e 2690 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Nel conteggio dei volumi è stato anche incluso il cortile del piano terreno e l'area destinata a posto auto, compresi nel sedime del fabbricato.

Kcostr. senza fondazione = $(\text{Volume piani res.} \times \text{Costo a mc.}) + (\text{Volume piani fondi} \times \text{Costo a mc.}) =$
 $(6.193,53 + 26,10) \times 214,33 + 1.699,18 \times 111,04 = \text{Euro } 1.521.730,25$

A tale importo devono essere sommate le spese di realizzazione della fondazione, escluse nella tariffa a mc del prezzario regionale, che possono essere stimate pari al 10% del costo totale di costruzione dell'intero fabbricato:

Kcostr. fondazioni = $1.521.730,25 \times 10\% = \text{Euro } 152.173,03$

Ne deriva pertanto il seguente costo di costruzione del fabbricato, comprensiva di iva al 19% (anno 1996) = $(1.521.730,25 + 152.173,03) + \text{iva } 19\% = \underline{\mathbf{1.991.944,90 \text{ Euro}}}$

Tale costo non comprende gli oneri per la progettazione, la direzione lavori e le urbanizzazioni indicate all'art. 7 della convenzione, calcolate di seguito, nonché il costo per l'acquisto dell'area, che deve appunto essere ricavato dalla presente stima.

- **Spese di progetto e direzione lavori.** Le spese di progetto e direzione lavori, considerata la tipologia di costruzione, può essere stimata intorno al 10% del costo di costruzione, comprensiva di iva. Ne deriva pertanto il seguente importo: $1.991.944,90 \times 10\% = \underline{\mathbf{Euro } 199.194,49}$

- **Oneri di urbanizzazione.** Come indicato nell'articolo 7 della convenzione stipulata con la Cooperativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla ditta assegnataria, ammontavano a Lire 150.624.224, pari ad Euro 77.790,92.

Considerato che la presente stima è riferita al luglio 1996, mentre l'importo dei costi delle opere di urbanizzazione è riferito alla data della convenzione (ottobre 1983), è necessario rivalutare tali oneri sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi di costruzione di un fabbricato residenziale tipo, verificatosi tra detto periodo:

DATA DI PARTENZA = ottobre 1983

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 169,10 con base 1980
102,40 con base 1995

VARIAZIONE PERCENTUALE = 94,80%

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 77.790,92 + 94,80% = **Euro 151.536,71**

- **Acquisto aree destinate ai servizi.** Come indicato nell'art. 10 e nell'allegato "B" della convenzione stipulata con la Cooperativa, oltre al terreno concesso in diritto di superficie, il concessionario era tenuto a pagare una quota del prezzo del terreno occupato dai servizi dell'intero Piano di Zona, in base al volume realizzabile. Detto importo ammontava all'epoca della convenzione a Lire 46.196.972, pari ad Euro 23.858,74. Considerato che detto importo è stato versato dall'assegnatario nelle modalità indicate in convenzione, ne deriva che la cifra di Euro 23.858,74, rivalutato (sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo) alla data della presente stima (luglio 1996), deve essere conteggiato come costo di costruzione dell'impresa. Pertanto:

DATA DI PARTENZA = ottobre 1983

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 2,03198055893

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 23.858,74 x 2,03198055893 = **Euro 48.480,50**

Il costo di costruzione del fabbricato alla data di luglio 1996 ammonta a :

1.991.944,90 + 199.194,49 + 151.536,71 + 48.480,50 = **2.391.156,60 Euro**

Determinazione del valore di mercato del fabbricato.

Il fabbricato oggetto di stima sorge nella località "Garibbe" o "Garibe" (Foglio 3 - Mappale 1523) ed è raggiungibile per mezzo di comoda strada asfaltata denominata via Garibbe che si stacca da una traversa della via Romana che costeggia la sponda destra del torrente Verbone. L'area fa parte di un piano di zona destinata alla costruzione di edifici con alloggi di edilizia economica popolare. Le rifiniture esterne dell'immobile, come pure degli appartamenti, sono economiche.

In base ad una indagine di mercato dei valori immobiliari nell'anno 1996, per unità con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle presenti nel fabbricato interessato alla stima, si sono riscontrati i seguenti valori unitari:

abitazioni civili:	1.250,00 Euro a mq./lorido
posti auto coperti:	8.000,00 Euro cadauno
posti auto scoperti:	7.000,00 Euro cadauno
autorimesse:	12.000,00/13.000,00 Euro cadauno

La consuetudine vigente nella nostra zona è calcolare la superficie lorda degli alloggi e il 50% di quella dei balconi/terrazze delle cantine; mentre il prezzo dei posti auto si considera forfaitariamente.

Superficie lorda destinata ad abitazioni: $(74,94 \times 7) + (69,56 \times 7) + (97,70 \times 7) = 1.695,40$ mq.

Superficie virtuale destinata a cantine: $200,64 \times 50\% = 100,32$ mq.

Superficie virtuale destinata a balconi/terrazze: $324,39 \times 50\% = 162,20$ mq.

Le superfici lorde delle abitazioni sono state ricavate dalla relazione tecnica illustrativa del progetto del fabbricato, catalogato con il numero di pratica 2075 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata. Le superfici delle cantine e dei balconi sono state ricavate dalla tavola "Varianti" del progetto in variante, catalogato con il numero di pratica 2690 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Totale superficie abitazioni+balconi/terrazze+cantine = $1.695,40 + 100,32 + 162,20 = 1.957,92$ mq.

I posti auto coperti sono n° 7, i posti auto scoperti sono n° 1 e le autorimesse sono n° 6, di cui n° 5 di dimensioni tra i 17,00 e 20,00 mq., mentre n° 1 di mq. 13,75.

TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATI:

valore abitazioni: 1.957,92 mq. x 1.250,00 Euro/mq = Euro 2.447.400,00

valore posti auto coperti: 8.000,00 Euro/cad x 7 = Euro 56.000,00

valore posto auto scoperto: 7.000,00 Euro/cad x 1 = Euro 7.000,00

valore autorimesse: (12.000,00 x 1) + (13.000,00 x 5) = Euro 77.000,00

VALORE COMPLESSIVO = Euro 2.510.400,00

Determinazione del valore dell'area fabbricabile.

Determinato il valore di mercato del fabbricato, nonché il costo di costruzione, si può procedere a determinare il valore dell'area fabbricabile, così come indicato al punto a) della premessa.

$$Vaf = (Vm - Kc) / 2 = (2.510.400,00 - 2.391.156,60) / 2 = \text{Euro } 59.621,70$$

Determinazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'intera area.

Si procede alla determinazione del valore di trasformazione del diritto, così come indicato al punto b) della premessa.

$$Vtr = Vaf \times 60\% = 59.621,70 \times 60\% = \text{Euro } 35.773,02$$

A tale valore di trasformazione, come indicato al punto c) della premessa, deve essere detratto il prezzo del terreno assegnato in diritto di superficie, corrisposto dall'assegnatario con le modalità indicate in convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatosi tra il mese di stipula della convenzione e quello della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è stato disposto di calcolare il prezzo di trasformazione.

Come indicato nell'art. 10 e nell'allegato "B" della convenzione stipulata con la Cooperativa Edilizia ACLI Il Tetto, tale importo ammontava all'epoca della convenzione a Lire 33.750.000, pari ad Euro 17.430,42. Tale importo deve dunque essere rivalutato alla data della stima come segue:

DATA DI PARTENZA = ottobre 1983

DATA DI ARRIVO = luglio 1996

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 2,03198055893

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 17.430,42 x 2,03198055893 = Euro 35.418,27

Valore trasformazione definitivo riferito al luglio 1996 = 35.773,02 - 35.418,27 = Euro 354,75

Considerato che l'importo stimato è riferito al luglio 1996, è necessario rivalutare all'attualità tali quote, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. Considerato che l'ultimo indice ISTAT rilevato è quello di marzo 2007, di seguito si aggiorna l'importo sopra stimato:

DATA DI PARTENZA = luglio 1996

DATA DI ARRIVO = marzo 2007

INDICE DI RIVALUTAZIONE = 1,24038461538

IMPORTO RIVALUTATO = Euro 354,75 x 1,24038461538 = Euro 440,03

Il valore di trasformazione calcolato dovrà poi essere aggiornato alla data in cui si delibererà di proporre la trasformazione ai singoli superficiari.
Ogni singolo condomino in diritto di superficie dovrà versare la propria quota in ragione dei millesimi di proprietà posseduti sullo stabile.

Vallecrosia il 18 aprile 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Sante GENOVESE)

L'ISTRUTTORE DEL SERVIZIO
(Geom. Luca LUCIANI)



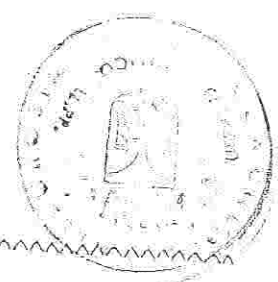
32

PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

VISTO: - 2 MAG. 2007

Si esprime parere favorevole sotto il profilo tecnico amministrativo

L'Ufficio Patrimonio



PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

02.05.2007

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

SECRETARIO COMUNALE
(Dot. F. Manganara)

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

SEDUTA DEL

APPROVA - NON APPROVA - RINVIA

la proposta di deliberazione come sopra riportata, con voti:

- favorevoli n.
- contrari n.
- astenuti n.

DICHIARAZIONE DI VOTO:

.....
.....
.....
.....

COMUNE DI VALLECROSA
UFFICIO SEGRETERIA

Arrivo: il - 2 MAG 2007
Prot. n. 427

11.05.2007

Prot. n. 32

IL SINDACO
(Dr. Sirovano Croese)



