

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE  
DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

L'anno duemilasedici, il giorno di venerdì sei del mese di maggio, nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, è presente il Prefetto Francesco Paolo Tronca – nominato Commissario Straordinario con Decreto del Presidente della Repubblica del 3 novembre 2015 – assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Antonella Petrocelli.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 40

**Criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione già gravanti sugli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. Approvazione dei criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui ai commi 48, 49, 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. 13 maggio 2001, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P..**

Premesso che la legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante “Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica” ha modificato e integrato, tra l'altro, la legge 16 aprile 1962, n. 167 “Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”;

Che la medesima legge n. 865/1971, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata legge n. 167/1962, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

Che, per quanto riguarda la possibilità di commercializzare dette unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione si ebbe con la legge 17 febbraio 1992, n. 179 che, all'art. 20, così come modificato dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85, prevede che: “gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati”;

Che, in particolare, sul tema dei vincoli afferenti la libera commercializzazione degli immobili, l'art. 5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto che: “Per agevolare il trasferimento dei diritti

immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;

Che la legge 24 febbraio 2012, n. 14, all'art. 29, comma 16 undecies, ha modificato il sopra riportato comma 49-bis eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e affidando alla scelta discrezionale dei comuni la determinazione delle eventuali riduzioni del corrispettivo per l'affrancazione di cui alla norma medesima;

Che, con deliberazione Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015, Roma Capitale ha avviato le procedure dirette all'eliminazione dei vincoli riferiti alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., approvando lo schema di convenzione da valere “esclusivamente in capo alle seconde vendite, decorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento”, alla luce delle novità legislative introdotte dalla L. n. 448/1998, anche al fine di conformarsi alla recente sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015;

Che, per “seconde vendite”, devono intendersi tutte quelle successive al primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario dell'area e socio/acquirente);

Che, in relazione alla determinazione del corrispettivo di affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, la suddetta deliberazione n. 33/2015 ha previsto le seguenti modalità di computo:

“valore venale delle aree P.E.E.P. in diritto di proprietà ovvero in diritto di superficie Euro/mc x 60%, da moltiplicare per la volumetria del lotto indicato nella convenzione originaria, a cui va sottratto il corrispettivo già versato per l'area, rivalutato sulla base della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi ed il mese di stipula della nuova convenzione. L'importo risultante verrà ripartito secondo i millesimi di proprietà, in base alle tabelle millesimali fornite dagli interessati, diviso per il numero degli anni di durata del vincolo e moltiplicato per gli anni residui da affrancare”;

Che la medesima deliberazione ha, altresì, fissato nella misura del 15% la percentuale di abbattimento sul valore venale del bene, ai sensi dell'art. 31, comma 48,

della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii., limitatamente ai casi di affrancazione di alloggi realizzati senza beneficiare di contributi pubblici;

Che possono avvalersi delle procedure per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, i proprietari di alloggi realizzati su aree ricomprese nei Piani di Zona ex lege 167/1962, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento;

Che, nell'ambito delle facoltà attribuite dal menzionato art. 31, comma 49-bis L. n. 448/1998, il corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, viene calcolato in percentuale al corrispettivo di cui al comma 48 del medesimo art. 31, determinata come segue:

- Convenzioni in diritto di superficie

la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$x = T_{\text{residuo}}/99$  [%], dove  $T_{\text{residuo}}$  rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere dei 99 anni fissati da tutte le convenzioni stipulate dall'Amministrazione Capitolina nel caso di concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. n. 865/1971, termine che decorre dalla data di stipula della convenzione stessa. In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30%;

- Convenzioni in diritto di proprietà:

la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$x = T_{\text{residuo}}/20$  [%], dove  $T_{\text{residuo}}$  rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere di 20 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione. In questo caso il termine ventennale viene assunto convenzionalmente per omogeneità e uniformità di trattamento, in considerazione del fatto che la normativa succedutasi nel tempo ha attribuito varie conseguenze allo scadere di tale termine e che, inoltre, esso è stato assunto come durata delle convenzioni de quo sia dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 22 febbraio 2007 che dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60 del 18 settembre 2014. Infine, venti anni è la durata delle convenzioni integrative previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 in caso di trasformazione del diritto di superficie. In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove siano già trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione e anche nel caso la convenzione sia scaduta;

Che, in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati nei Piani di Zona segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della convenzione sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella citata sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015, con l'unica eccezione per quegli alloggi per i quali sia stata portata a termine la procedura a suo tempo prevista dall'art. 35 L. n. 865/1971, comma 17, durante il suo periodo di vigenza;

Che, inoltre, al fine di avviare la fase operativa per l'attuazione delle procedure di rimozione del vincolo, previste dall'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, occorre altresì procedere alla determinazione del valore venale delle aree ricomprese nei n. 118 Piani di Zona appartenenti all'intero territorio di Roma Capitale,

come di seguito elencati, suddivisi tra n. 64 Piani di Zona del I P.E.E.P. e n. 54 Piani di Zona del II P.E.E.P.:

I P.E.E.P.	
10 V	ACILIA
79	ACILIA CASSETTE PATER
12V	ACQUA ACETOSA
67	ACQUA TRAVERSA SUD
18	ARCO DI TRAVERTINO
10/11	CASAL DE' PAZZI - NOMENTANO
4V	CASALE CALETTO
82	CASSETTE PATER II
23	CASILINO
1	CASTEL GIUBILEO
33	CECAFUMO
34	CINECITTA'
1V	CINQUINA
60	COLLI PORTUENSI NORD
59	COLLI PORTUENSI SUD
70	CORTINA D'AMPEZZO
61	CORVIALE
11V	DRAGONCELLO
37	FERRATELLA
2	FIDENE I
3	FIDENE 2
25	FONTANA CANDIDA
27	GIARDINETTI
39	GROTTAPERFETTA
83	LA LUCCHINA
15V	LA PISANA
16	LA RUSTICA
16/A	LA RUSTICA
38	LAURENTINO
31	OSTERIA DEL CURATO
55	OSTIA LIDO NORD
72	OTTAVIA NORD
53	PALOCCO
13	PIETRALATA
65	PINETO

II P.E.E.P.	
B36	ACILIA SALINE
B45	ANAGNINA 1
B37	ANAGNINA 2
C25	BORGHESIANA PANTANO
B43	BORGHETTO DEI PESCATORI
C14	CASAL BOCCONE
C8	CASAL BRUNORI
C20	CASAL FATTORIA
D1	CASAL MONASTERO
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C22	CASALE NEI
B34	CASALE ROSSO
B46	CASALE ROSSO 2
B4	CASTELVERDE
C5	CECCHIGNOLA SUD
B23	CECCHINA
B24	CERQUETTA
B20	CESANO
B48	COLLE FIORITO
B47	LA STORTA STAZIONE
C2	LUNGHEZZA
C19	LUNGHEZZINA
C21	LUNGHEZZINA 2
B8	MADONETTA
B29	MADONNETTA II
C10	MALAFEDE
B25	MASSIMINA
B35	MASSIMINA VILLA PARADISO
B50	MONTE STALLONARA
B38	MURATELLA
D6	OSTERIA DEL CURATO 2
B40	PIANA DEL SOLE
B49	PIAN SACCOCCIA
C23	PISANA VIGNACCIA
B39	PONTE GALERIA

20	PONTE DI NONA
14V	PORTUENSE
9	PRIMA PORTA
68/69	PRIMAVALLE
13V	QUARTACCIO 1
81	QUARTICCILO
35	QUARTO MIGLIO
12	REBIBBIA
71	S. MARIA DELLA PIETA'
2V	S.BASILIO
4	SERPENTARA I
5	SERPENTARA II
3V	SETTECAMINI
46	SPINACETO
15Bis	TIBURTINO III
14	TIBURTINO NORD
15	TIBURTINO SUD
22	TOR BELLA MONACA
47/48	TOR DE' CENCI
19	TOR SAPIENZA
28	TORRE MAURA
29	TORRE SPACCATA EST
30	TORRE SPACCATA OVEST
74	TORREVECCHIA
80	TORREVECCHIA II
6	VALMELAINA
40	VIGNA MURATA
7	VIGNE NUOVE
6V	VILLA CERTOSA

B33	QUARTACCIO 2
B5	ROCCA FIORITA
D5	ROMANINA
B16	SELVA NERA
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO
A5	SPINACETO 2
B42	STAGNI DI OSTIA
C6	TOR PAGNOTTA
D3	TOR VERGATA
D8	TOR VERGATA 2
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA
B44	TORRESINA 2
B7	TRIGORIA I e III
B54	TRIGORIA IV VIA TRANDAFILO
C26	VIA DI TOR CERVARA
C24	VIA LONGONI
B51	VIA PONDERANO
A3	VIGNE ALESSANDRINE

Che con determinazione dirigenziale n. 1448 del 26 ottobre 2015, è stato costituito un apposito Gruppo di lavoro “per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale ai fini della determinazione dei corrispettivi della trasformazione e rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione della legge n. 448 del 1998 art. 31 commi 48, 49, 49bis e 49ter”, con lo scopo precipuo di addivenire all’individuazione di criteri certi per la definizione del valore venale di cui sopra;

Che il gruppo di lavoro, come sopra individuato, con il preciso obiettivo di rispondere al principio di omogeneità ed uniformità di trattamento, ha determinato i criteri e le metodologie estimative di calcolo del valore venale delle aree ricomprese nei Piani di

Zona di cui alla legge n. 167/1967, così come da relazione, consegnata in ultimo alla U.O. Edilizia Sociale con nota del 24 marzo 2016 (prot. n. QI/55058/2016);

Che sulla base di tali criteri, la U.O. Edilizia Sociale ha proceduto al calcolo del valore venale delle aree ricomprese nei n. 118 Piani di Zona di cui alla legge n. 167/1962;

Che tali valori venali sono utilizzabili sia per la determinazione del corrispettivo di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, sia per la determinazione del corrispettivo di affrancazione dei vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/1962;

Che, con particolare riferimento alla cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, Roma Capitale ha inteso avvalersi della facoltà prevista dall'art. 31, commi 45-50 della legge n. 448/1998, autorizzando, con la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971 e successive modificazioni, la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di cubature residenziali e non residenziali;

Che, al fine di determinare il corrispettivo di cessione in proprietà (ovvero di trasformazione), con deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, di Giunta Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012 e di Giunta Capitolina n. 240 del 22 maggio 2013, sono state approvate le stime dei "valori venali" relative ai seguenti n. 14 Piani di Zona:

I P.E.E.P.	
10V	ACILIA
23	CASILINO
11V	DRAGONCELLO
38	LAURENTINO
53	PALOCCO
5	SERPENTARA II
46	SPINACETO
47/48	TOR DE' CENCI
80	TORREVECCHIA II
6	VAL MELAINA

II P.E.E.P.	
C14	CASAL BOCCONE
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA

Considerato che è necessario procedere all'aggiornamento delle suddette stime e quindi i valori venali determinati con il presente provvedimento si intendono sostitutivi delle precedenti stime relative ai n. 14 Piani di Zona di cui sopra;

Che le precedenti stime del valore delle aree relative ai suddetti n. 14 Piani di Zona soggetti a trasformazione avevano previsto l'abbattimento del 50% di cui al comma 48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, così come modificato dall'art. 1, comma 392, legge 27 dicembre 2013, n. 147;

Che quindi, al fine di garantire un'omogeneità di trattamento, si deve intendere confermato l'abbattimento del 50% dei valori venali approvati con il presente

provvedimento, nei soli casi di cessione in proprietà delle aree ricomprese nei sopra richiamati n. 14 Piani di Zona;

Considerato infine che potrà procedersi alla rimozione dei vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione in tutti i Piani di Zona, secondo le modalità previste con la deliberazione del Commissario Straordinario n. 33/2015 nelle ipotesi in cui sia già noto il prezzo definitivo di acquisto delle aree, ovvero nelle ipotesi in cui sia noto il prezzo provvisorio (o presunto) se l'avente titolo si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a versare quanto richiesto da Roma Capitale a titolo di conguaglio, una volta determinato il costo definitivo del piano, rinunciando, contestualmente, ad opporre diritti in relazione al corrispettivo dell'affrancazione, calcolato anche sulla base dei costi provvisori di acquisizione dell'area;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica in data 3 novembre 2015 con il quale il dottor Francesco Paolo Tronca è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione di Roma Capitale, con correlato conferimento dei poteri spettanti all'Assemblea Capitolina, alla Giunta Capitolina ed al Sindaco;

Vista la legge n. 167/1962;

Visto l'art. 35, VIII comma, lett. B) della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la legge 21 novembre 2000, n. 342;

Visto il D.P.R. n. 380/2001;

Vista la Relazione d'Ufficio;

Preso atto che, in data 6 maggio 2016 il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi";

Preso atto che, in data 6 maggio 2016 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell'art. 28, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che, in data 6 maggio 2016 il Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Dirigente

F.to: S. Fermante";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
con i poteri dell'Assemblea Capitolina  
DELIBERA

1. nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015 avente ad oggetto: "Eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971. Approvazione dello Schema di Convenzione integrativa per l'affrancamento dai vincoli ai sensi dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106" la locuzione "esclusivamente in capo alle seconde vendite" intende riferirsi a tutte le vendite successive al primo atto di trasferimento con la sola esclusione, pertanto, di quello intervenuto tra concessionario/cessionario dell'area e socio/acquirente;
2. nell'ambito delle facoltà attribuite dall'art. 31, comma 49-bis L. n. 448/1998, il corrispettivo per l'affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, viene calcolato in percentuale al corrispettivo di cui al comma 48 del medesimo art. 31, determinata come segue:

Convenzioni in diritto di superficie

la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$x = T_{\text{residuo}}/99$  [%], dove  $T_{\text{residuo}}$  rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere dei 99 anni fissati da tutte le convenzioni stipulate dall'Amministrazione Capitolina nel caso di concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. n. 865/1971, termine che decorre dalla data di stipula della convenzione stessa. In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30%;

Convenzioni in diritto di proprietà:

la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$x = (T_{\text{residuo}}/20)\%$ , dove  $T_{\text{residuo}}$  rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere di 20 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione. In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove siano già trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione e anche nel caso la convenzione sia scaduta;

3. in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati nei piani di zona segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della convenzione sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella citata sentenza delle Sezioni Unite n. 18135/2015, con l'unica eccezione per quegli alloggi per i quali sia stata portata a termine la procedura a suo tempo prevista dall'art. 35 L. n. 865/1971, comma 17, durante il suo periodo di vigenza;
4. sono approvati i criteri e le metodologie di calcolo del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, elaborati dal gruppo di lavoro, costituito con determinazione dirigenziale n. 1448 del 26 ottobre 2015 "e riportati nella Relazione allegata (All. A), unitamente alla Relazione d'Ufficio (All. B)";
5. sono approvati i seguenti "valori venali" delle aree relative ai n. 118 Piani di Zona, distinti tra n. 64 del I P.E.E.P. e n. 54 del II P.E.E.P., determinate dall'Ufficio Edilizia



Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica secondo i criteri stabiliti nella Relazione del Gruppo di Lavoro di cui al precedente punto 4 del presente dispositivo, che saranno aggiornati, con determinazione dirigenziale, secondo i medesimi criteri, a cadenza biennale decorrente dalla data di esecutività del presente provvedimento:

I PEEP		Residenziale €/mc	Non Residenziale €/mc
10V	ACILIA	91,52	91,47
79	ACILIA CASSETTE PATER	80,87	132,92
12V	ACQUA ACETOSA	183,96	212,32
67	ACQUA TRAVERSA SUD	490,77	434,73
18	ARCO DI TRAVERTINO	287,55	306,17
10/11	CASAL DE' PAZZI - NOMENTANO	175,41	196,42
4V	CASALE CALETTO	124,38	76,59
82	CASSETTE PATER II	80,87	132,92
23	CASILINO	199,41	191,22
1	CASTEL GIUBILEO	213,96	180,75
35	CECAFUMO	271,45	267,58
34	CINECITTA'	196,75	227,36
1V	CINQUINA	194,26	169,76
60	COLLI PORTUENSI NORD	242,25	239,62
59	COLLI PORTUENSI SUD	145,59	216,33
70	CORTINA D'AMPEZZO	275,22	300,03
61	CORVIALE	154,82	175,54
11V	DRAGONCELLO	107,76	135,47
37	FERRATELLA	246,68	267,35
2	FIDENE I	211,26	175,50
3	FIDENE 2	254,19	212,33
25	FONTANA CANDIDA	111,49	53,29
27	GIARDINETTI	112,45	101,87
39	GROTTAPERFETTA	177,94	232,28
83	LA LUCCHINA	171,01	216,49
15V	LA PISANA	233,68	204,70
16	LA RUSTICA	112,91	70,90
16/A	LA RUSTICA	113,63	72,52
38	LAURENTINO	156,19	178,59
31	OSTERIA DEL CURATO	233,81	193,43
55	OSTIA LIDO NORD	133,29	206,33
72	OTTAVIA NORD	171,04	216,56
53	PALOCCO	91,29	90,82
13	PIETRALATA	220,42	206,72
65	PINETO	304,55	292,65
20	PONTE DI NONA	147,67	76,59

14V	PORTUENSE	235,83	186,71
9	PRIMA PORTA	135,71	99,88
68/69	PRIMAVALLE	220,22	206,15
13V	QUARTACCIO 1	215,47	204,68
81	QUARTICCILO	178,48	138,82
33	QUARTO MIGLIO	208,45	211,98
12	REBIBBIA	210,79	143,70
71	S. MARIA DELLA PIETA'	276,13	300,04
2V	S. BASILIO	182,40	123,18
4	SERPENTARA I	227,25	200,05
5	SERPENTARA II	228,34	201,71
3V	SETTECAMINI	91,96	81,60
46	SPINACETO	102,05	102,09
15Bis	TIBURTINO III	211,75	176,84
14	TIBURTINO NORD	244,33	227,99
15	TIBURTINO SUD	212,95	158,26
22	TOR BELLA MONACA	91,96	71,12
47/48	TOR DE' CENCI	102,41	102,13
19	TOR SAPIENZA	171,10	146,86
28	TORRE MAURA	112,90	123,66
29	TORRE SPACCATA EST	103,57	115,29
30	TORRE SPACCATA OVEST	155,20	166,15
74	TORREVECCHIA	196,76	186,28
80	TORREVECCHIA II	234,05	225,12
6	VALMELAINA	239,51	206,50
40	VIGNA MURATA	246,59	222,41
7	VIGNE NUOVE	240,17	237,94
6V	VILLA CERTOSA	206,11	196,42

II PEEP		Residenziale €/mc	Non Residenziale €/mc
B36	ACILIA SALINE	147,77	158,41
B45	ANAGNINA 1	147,71	158,23
B37	ANAGNINA 2	175,42	123,07
C25	BORGHESIANA PANTANO	101,24	65,39
B43	BORGHETTO DEI PESCATORI	147,71	228,09
C14	CASAL BOCCONE	264,16	227,98

C8	CASAL BRUNORI	120,79	122,66
C20	CASAL FATTORIA	170,96	158,12
D1	CASAL MONASTERO	148,01	100,86
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO	268,78	267,79
C22	CASALE NEI	240,03	207,33
B34	CASALE ROSSO	154,84	134,01
B46	CASALE ROSSO 2	171,30	147,44
B4	CASTELVERDE	133,73	58,61
C5	CECCHIGNOLA SUD	198,53	180,48
B23	CECCHINA	259,83	269,05
B24	CERQUETTA	133,34	133,09
B20	CESANO	68,96	97,03
B48	COLLE FIORITO	210,25	161,09
B47	LA STORTA STAZIONE	185,20	135,47
C2	LUNGHEZZA	145,59	76,58
C19	LUNGHEZZINA	124,38	53,30
C21	LUNGHEZZINA 2	124,43	53,44
B8	MADONNETTA	145,70	123,16
B29	MADONNETTA II	147,67	123,18
C10	MALAFEDE	158,95	135,46
B25	MASSIMINA	122,72	146,45
B35	MASSIMINA VILLA PARADISO	133,02	161,08
B50	MONTE STALLONARA	99,01	169,74
B38	MURATELLA	186,46	165,80
D6	OSTERIA DEL CURATO 2	254,30	212,33
B40	PIANA DEL SOLE	176,12	166,08
B49	PIAN SACCOCCIA	99,01	123,16
C23	PISANA VIGNACCIA	211,27	186,07
B39	PONTE GALERIA	101,17	170,00
B33	QUARTACCIO 2	197,55	187,97
B5	ROCCA FIORITA	100,73	30,01
D5	ROMANINA	154,84	71,08
B16	SELVA NERA	193,09	146,46
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO	107,67	97,03
A5	SPINACETO 2	102,44	102,57
B42	STAGNI DI OSTIA	145,80	158,10

C6	TOR PAGNOTTA	231,51	136,11
D3	TOR VERGATA	154,19	69,87
D8	TOR VERGATA 2	169,19	76,58
C1	TORRACCIA	196,23	112,13
B32	TORRESINA	228,36	158,12
B44	TORRESINA 2	228,41	158,26
B7	TRIGORIA I e III	136,36	124,15
B54	TRIGORIA IV VIA TRANDAFILO	133,95	123,16
C26	VIA DI TOR CERVARA	203,82	134,81
C24	VIA LONGONI	168,88	146,45
B51	VIA PONDERANO	192,17	146,45
A3	VIGNE ALESSANDRINE	211,29	196,90

6. I “valori venali” di cui al precedente punto 5, laddove riferiti ai sotto riportati n. 14 Piani di Zona, sono sostitutivi dei precedenti approvati con le deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, di Giunta Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012 e di Giunta Capitolina n. 240 del 22 maggio 2013. In particolare, in coerenza con quanto già previsto dalle precedenti deliberazioni ed ai soli fini del calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, deve intendersi confermato l’abbattimento di tali valori venali nella misura del 50%:

I P.E.E.P.	
10V	ACILIA
23	CASILINO
11V	DRAGONCELLO
38	LAURENTINO
53	PALOCCO
5	SERPENTARA II
46	SPINACETO
47/48	TOR DE' CENCI
80	TORREVECCHIA II
6	VAL MELAINA

II P.E.E.P.	
C14	CASAL BOCCONE
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA

ROMA CAPITALE	45
24 MAR. 2016	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. CI 55058	

## RELAZIONE

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE P.E.E.P. DI ROMA CAPITALE FINALIZZATO AL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE VINCOLI DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE

Commi da 48 al 49/ter, articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448

#### PREMESSA:

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica", che ha modificato ed integrato la legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare", all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge n. 167/1962 (aree P.E.E.P.), possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà "per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali", da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti.

L'assegnazione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, su aree comprese nei piani di zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge n. 167/1962 è stata regolata in passato da un apposito schema di convenzione approvato dal Ministero dei LL.PP. con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964, successivamente recepito dal Comune di Roma con deliberazioni di Consiglio comunale n. 980 del 12 giugno 1973 e n. 3767 del 12 dicembre 1975. Con l'emanazione della legge 5 agosto 1978, n. 457, recante norme per l'Edilizia Residenziale, vennero introdotte nuove modalità esecutive per gli edifici da realizzare su piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, nonché nuovi limiti di costo. Pertanto con deliberazioni di Consiglio comunale n. 4430 e n. 4431 del 21 novembre 1980, è stato approvato lo schema di convenzione da applicare esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ex lege n. 457/1978.

In seguito, per la necessità di procedere ad una riorganizzazione della materia e di assicurare un'uniformità di trattamento nei confronti degli operatori (cooperative/imprese), con deliberazione di Consiglio comunale n. 1929 dell'8 aprile 1983 è stato approvato un ulteriore schema di convenzione per la "concessione di aree in diritto di superficie", in ottemperanza a quanto disposto dal comma 14 dell'art. 35 della legge n. 865/1971, applicabile sia agli interventi da realizzarsi "con finanziamento pubblico" che "senza finanziamento pubblico".

Successivamente l'Amministrazione comunale, ha approvato due nuovi schemi di Convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971, come seguito specificati:

- deliberazione Consiglio comunale n. 173 del 25 luglio 2005, concernente "la concessione di aree in diritto di superficie". In questo schema, come del resto nei precedenti, è prevista "la concessione del diritto di superficie" per un periodo di 99 anni, con vincoli alla libera disponibilità del bene;
- deliberazione Consiglio comunale n. 31 del 22 febbraio 2007, concernente "la cessione di aree in diritto di proprietà". In questo schema è prevista "la cessione del diritto di proprietà" per un periodo di 20 anni, in conformità all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, con conseguenti vincoli alla libera disponibilità del bene per tutto l'arco temporale di validità della convenzione stessa.

In ultimo, con deliberazione di Assemblea capitolina n. 60 del 18 settembre 2014, Roma capitale ha approvato i nuovi schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di zona ex L. n. 167/1962, da applicarsi esclusivamente ai piani rientranti nella c.d. "manovra di completamento del II P.E.E.P." di cui alla deliberazione Consiglio comunale n. 65 del 21/22 marzo 2006, su cui dovranno essere localizzati gli alloggi fruenti delle agevolazioni di cui alla D.G.R.L. 30 aprile 2004 n. 355 e successive modifiche e integrazioni.

Con l'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, così come modificato dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1994 n. 85, *"gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati"*, consentendo, in materia di alienazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e con deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, Roma capitale ha inteso avvalersi della facoltà prevista dall'art. 31, commi 45-50 della legge n. 448/1998, autorizzando, con la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35, della legge n. 865/1971 e ss.mm.ii., la cessione in proprietà di alcuni piani di zona di cui alla legge n. 167/1962.

Con sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, la Corte di Cassazione a Sezioni riunite ha stabilito che in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3bis della legge 12 luglio 2011, n. 106 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448) e dell'art. 29, comma 16 undecies della legge 24 febbraio 2012, n. 14, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione è opponibile anche ai sub acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione *propter rem* che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso.

Conseguentemente con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015, l'Amministrazione capitolina, anche al fine di recepire il contenuto della succitata sentenza, ha previsto la possibilità di affrancare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971.

Tale possibilità era stata già prevista dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, convertito in legge n. 106/2011, che al fine di *"agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari"*, aveva introdotto, all'art. 31 della legge n. 448/1998, i seguenti commi 49-bis e 49-ter:

*49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

*49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Pertanto con la deliberazione del Commissario straordinario n. 33/2015 si è stabilito che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge n. 865/71, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con



apposita convenzione, soggetta a trascrizione, da stipularsi in forma pubblica a seguito della richiesta del singolo proprietario e previo pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 della legge n. 448/1998, così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013, ossia:

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

In merito alla percentuale del corrispettivo, a decorrere dal 1 gennaio 2012, l'art. 29, comma 16-undecies, della legge n. 14/2012, ha eliminato la necessità del decreto ministeriale previsto al sopra richiamato comma 49-bis, dando ai Comuni la piena facoltà di stabilire la "percentuale del corrispettivo" (parametro riduttivo) prevista, consentendo agli stessi di applicare i criteri ritenuti più congrui a seconda delle varie realtà locali.

In merito alla facoltà per il comune di abbattere il corrispettivo (pari al 60% del valore venale), "fino al 50%", la deliberazione del Commissario straordinario n. 33/2015 ha previsto una riduzione del 15% "limitatamente ai casi di affrancazione di immobili realizzati senza beneficiare di contributi pubblici".

Alla luce di quanto sopra, è necessario individuare il valore venale, o di mercato, delle aree P.E.E.P., procedendo ad una stima delle stesse. In particolare, relativamente all'individuazione del valore venale o di mercato del bene si ritiene che, lo stesso debba riferirsi al valore di mercato di un'area edificabile, su cui edificare in modalità diretta un fabbricato con simili o assimilabili caratteristiche ubicazionali ed edilizie a quello oggetto di affrancazione, senza però considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza dello stesso ed ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli di cui alla legge n. 167/1962 e quindi che possa essere liberamente scambiato in una libera contrattazione di mercato.

Stante quanto previsto dal comma 48, dell'art. 31 della legge n. 448/98 e ss.mm.ii., si ritiene di evidenziare che la determinazione del valore venale o di mercato del bene delle aree P.E.E.P., è il medesimo con cui determinare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Pertanto i valori venali da stimare, con i criteri di seguito indicati, sono da considerarsi anche come aggiornamento delle precedenti stime già effettuate per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

A tal fine si ricorre ove possibile al metodo di stima diretto della comparazione che è l'unico e fondante per qualsivoglia giudizio di stima. Tuttavia, vista la particolare natura del bene da stimare, non si dispone di sufficienti ed idonei "comparable" dello stesso, ossia non si dispone di sufficienti e certi valori di mercato di aree edificabili con caratteristiche simili a quella da stimare.

Pertanto, come accade nella consolidata prassi estimativa, si utilizza, per la stima del valore del bene in oggetto, il metodo indiretto attraverso il criterio del "Valore di trasformazione", con il quale il più probabile valore di mercato di un'area edificabile è data dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato (bene finito) ed il costo (o valore) della trasformazione, tutti riferiti a valori unitari di edificabilità.



L'applicazione del procedimento del valore di trasformazione per la ricerca del valore di mercato di un'area edificabile, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che considera i comportamenti di un particolare investitore, riflette i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori ed implica l'adozione di dati desunti dal mercato (prezzi del bene trasformato, costi della trasformazione, profitto del promotore, saggi, ecc.), secondo il principio di "ordinarietà".

È inoltre importante sottolineare che la valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati distribuiti in tempi diversi da quello di riferimento della stima, è basata sul principio di "permanenza delle condizioni", secondo cui l'operazione economica della trasformazione si svolge in base alle condizioni del mercato note al momento della stima.

Nello specifico, agli immobili da realizzare e ai costi da sostenere sono attribuiti i valori di mercato riscontrati al momento di riferimento della stima, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione):

$$V_{trasf.} = [(V_{finito} - \sum C_{trasf}) / (1+r)^n] / C_{acq.area} \quad [1.1]$$

dove

$V_{trasf.}$  = rappresenta il *valore venale del bene*, ossia il *valore dell'area edificabile* ( $V_{area}$ ) da stimare che è lo scopo e l'oggetto della stima; [€/mq]

$V_{finito}$  = rappresenta il *valore del bene finito* ovvero il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare; [€/mq]

$C_{trasf.}$  = rappresentano i *costi di trasformazione* compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare; [€/mq]

$(1+r)^n$  = rappresenta il *fattore di attualizzazione* che tiene conto del diverso momento temporale cui si manifestano i *fattori concorrenti*.

$C_{acq.area}$  = rappresenta il coefficiente che tiene conto dei *costi legati all'acquisto dell'area edificabile* (imposta del registro, due diligence e spese notarili).

In ossequio ai principi di imparzialità di trattamento, economicità, efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa, si è ritenuto opportuno declinare il criterio estimativo e contestualmente definire la modalità di scelta dei "fattori concorrenti".

A tal fine, con determinazione dirigenziale n. 1448 del 26 ottobre 2015 è stato costituito un Gruppo di lavoro con il compito di definire i criteri di stima per la determinazione dei valori venali delle aree P.E.E.P. Tali criteri di stima dovranno essere approvati con apposita deliberazione.

Il Gruppo di lavoro, nella definizione dei "CRITERI E METODOLOGIE DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE P.E.E.P." ha fatto riferimento ad analoghi provvedimenti dell'Amministrazione capitolina, adottando i necessari adeguamenti per la specificità del caso.

# CRITERI E METODOLOGIE DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE P.E.E.P.:

## Definizione del criterio estimativo e determinazione dei fattori concorrenti

Il "valore delle aree" ricadenti nei piani di zona, di cui alla legge n. 167/1962, viene determinato, alla data di stima, rispetto al valore delle cubature previste in relazione alle destinazioni "residenziali" e "non residenziali". Le volumetrie "non residenziali" considerate, sono le destinazioni d'uso "non abitative" previste nei piani di zona.

Il valore dell'area viene desunto con il criterio di stima indiretto del "Valore di trasformazione" e viene riferito al valore di mercato unitario dell'edificabilità dell'area, ovvero al "metro cubo" di edificabilità fuori terra, distinto per le destinazioni d'uso "residenziali" e "non residenziali", secondo gli specifici fattori concorrenti di seguito rappresentati.

Pertanto, al fine di determinare il valore venale del bene, si procede con il prodotto dei valori unitari per la volumetria dell'unità edilizia<sup>1</sup> a cui fa riferimento l'immobile oggetto di affrancazione o trasformazione, ovvero alla porzione di unità edilizia della medesima funzione (residenziale e non residenziale) dell'immobile oggetto della richiesta di affrancazione o di trasformazione.

Come già anticipato in premessa, con il criterio del "Valore di trasformazione", il valore venale di un'area edificabile ( $V_{area}$ ) è calcolato come differenza tra il prezzo del prodotto edilizio finito (ovvero il valore del fabbricato ipoteticamente da realizzare) ed il suo costo di trasformazione, quest'ultimo da intendere come somma di tutti i costi sostenuti, compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare. Considerando che i fattori concorrenti si riferiscono a momenti temporali diversi, si ritiene di attualizzare il valore del bene così come sopra ricavato ad un tasso di attualizzazione pari ad un tasso di rendimento di un investimento privo di rischio.

Infine, si ritiene che il valore così come sopra ricavato, comprendendo le spese legate all'acquisto dell'area medesima, debba essere scorporato dalle stesse al fine di ricavare il valore di mercato dell'area, attraverso un idoneo coefficiente come di seguito esplicitato.

Di conseguenza il valore dell'area è dato dalla seguente relazione:

$$V_{area} = V_{trasf.} = \{[V_{finito} - (C_{tc} + C_i + C_{sp} + U_p + C_{com} + C_{of} + C_c)] / (1+r)^5\} / C_{acq.area} \quad [1.2]$$

dove

$V_{finito}$  = rappresenta il valore del bene finito, ovvero il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, è espresso in €/mq.

e per i costi di trasformazione:

$C_{tc}$  = rappresenta il costo tecnico di costruzione del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, è espresso in €/mq.

$C_i$  = rappresenta il costo di idoneizzazione dell'area di sedime e dei costi di allacciamento, è espresso in €/mq.

$C_{sp}$  = rappresenta il costo per le prestazioni professionali, è espresso in €/mq.

$U_p$  = rappresenta il profitto o l'utile riconosciuto allo sviluppatore/promotore immobiliare, è espresso in €/mq.

$C_{com}$  = rappresenta il costo per la commercializzazione del bene, è espresso in €/mq.

$C_{of}$  = rappresenta il costo per gli oneri finanziari, è espresso in €/mq.

$C_c$  = rappresenta il costo per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01, è espresso in €/mq.

<sup>1</sup> Per unità edilizia si intende il fabbricato o il complesso edilizio a cui la tabella millesimale della proprietà fa riferimento.

$(1+r)^s$  = rappresenta il fattore di attualizzazione del diverso momento temporale cui si manifestano i fattori concorrenti.

Invece il parametro "r" rappresenta il tasso di rendimento lordo dei BTP a 10 anni, così come desunto dal prospetto dell'ultima asta di collocamento, disponibile sul sito del MEF. Ad oggi, con riferimento all'asta del 29 febbraio 2016, tale tasso è pari 1,50%.

$C_{acq.area}$  = rappresenta il coefficiente che tiene conto dei costi legati all'acquisto dell'area edificabile (imposta del registro, due diligence e spese notarili) stimati nella percentuale del 11% del valore dell'area edificabile. Pertanto tale coefficiente è pari a 1,11.

Il valore dell'area<sup>2</sup> è generalmente riferito al valore unitario (€/mc) dell'edificabilità della stessa, intesa come valore a "metro cubo" di edificabilità fuori terra.

Diversamente, molti dei fattori concorrenti, come sopra evidenziato, sono espressi in €/mq e quindi si rende necessario correlare tale valore attraverso un parametro che è rappresentato dall'altezza convenzionale di 3,2 metri.

Pertanto tale fattore correla il volume edificabile al parametro superficiale della superficie lorda abitabile (Sla) per il "residenziale" ed alla superficie lorda di pavimento (Slp) per il "non residenziale".

Premesso quanto sopra, è necessario precisare che i fattori della rel. 1.2, in generale, fanno riferimento a diverse tipologie di superficie (superficie commerciale o superficie utile lorda o superficie lorda abitabile) e pertanto è necessario procedere ad una omogeneizzazione delle stesse verso la superficie lorda abitabile (Sla) attraverso degli adeguati coefficienti di ragguaglio.

I fattori concorrenti ed i coefficienti di omogeneizzazione presi in considerazione, sono specificati come di seguito.

#### Determinazione del Valore del bene finito ( $V_{finito}$ )

Il valore del bene finito ( $V_{finito}$ ), ovvero il valore o prezzo del prodotto edilizio finito, cioè il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, è desunto, per le diverse destinazioni, dalle ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, al momento della redazione della stima.

Per le particolari tipologie edilizie e costruttive presenti nei piani di zona, si ritiene opportuno fare riferimento ai valori "minimi" di mercato per le diverse destinazioni d'uso prendendo in considerazione i valori di mercato di immobili nuovi. Pertanto i valori da prendere in considerazione, riferiti allo Stato conservativo "NORMALE", verranno incrementati del 15%<sup>3</sup> (rivalutazione a "nuovo").

Per quanto riguarda la correlazione tra le destinazioni d'uso OMI, declinate per le diverse "tipologie", e le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei piani di zona si fa riferimento alla seguente tabella:

Destinazione d'uso previste nei piani di zona	Destinazione e tipologie OMI
Residenziale	Residenziale - Abitazioni civili
Non residenziale	Media delle destinazioni Commerciale e Terziario

<sup>2</sup> Al valore dell'area, così come ricavato con la rel. 1.2, potranno essere applicati i coefficienti di incremento/decremento, in funzione della densità territoriale, così come previsto nel relativo paragrafo.

<sup>3</sup> Tale coefficiente risulta da valutazioni CRESME e viene inteso come rapporto medio, nella città di Roma, dei valori di mercato, di immobili di nuova costruzione (entro ultimi 5 anni) ed il valore di mercato degli immobili costruiti oltre i 5 anni.

Pertanto, per le destinazioni "residenziali", si fa riferimento ai valori minimi delle quotazioni OMI riferite alla tipologia "abitazioni civili", rivalutati "a nuovo" come sopra esposto, e per i "non residenziali" facendo riferimento alla media dei valori minimi delle destinazioni d'uso "commerciale" e "terziario" (destinazioni prevalenti), rivalutati "a nuovo" come sopra esposto. I valori da prendere in considerazione sono quelli che fanno riferimento alla zona OMI in cui il piano di zona ricade.

Nel caso in cui il piano di zona ricade in diverse zone OMI, si procede effettuando, per ogni destinazione, la media dei valori minimi riportati in ogni zona OMI.

Qualora l'area del piano di zona ricada, per almeno 80% della sua estensione, all'interno di una sola zona OMI si procederà all'individuazione dei valori riferiti alla medesima zona prevalente. Qualora nella specifica zona OMI, non siano presenti i valori minimi di una o più destinazioni d'uso, si procederà per le specifiche destinazioni assenti, eseguendo la media dei valori minimi presenti nelle zone OMI confinanti.

Qualora una o più destinazioni d'uso, risultino assenti anche in tutte le zone confinanti, deve essere considerata per la specifica destinazione assente, la media risultante delle tre zone OMI più vicine.

I valori OMI si riferiscono alla *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ) occorre quindi procedere al ragguaglio/omogeneizzazione della stessa verso la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ).

A tal fine, si considera la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ), equivalente alla *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e quindi il coefficiente di ragguaglio si pone uguale ad 1,00. Tale assunzione si desume dalla deliberazione di Assemblea capitolina n. 128 dell'11 dicembre 2014, nella quale è stato assunto come coefficiente di ragguaglio tra la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ) e la *superficie utile lorda* ( $S_{UL}$ ) il coefficiente di 1,08, ossia  $S_{comm}/S_{UL} = 1,08$ . Considerando che il rapporto tra la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e la *superficie utile lorda* ( $S_{UL}$ ) è come minimo dell'8%, ossia  $S_{la}/S_{UL} = 1,08$ , si ha l'equivalenza tra la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ).

#### **Determinazione del Costo tecnico di costruzione del fabbricato ( $C_{ct}$ )**

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, rappresenta il costo di costruzione "puro" cioè al netto degli oneri complementari e si riferisce al costo di appalto, sostenuto dallo sviluppatore/promotore immobiliare.

In assenza di una puntuale definizione progettuale ed in relazione allo scopo della stima, tali costi vengono desunti in modo parametrico da listini o prezziari di comprovata attendibilità. In assenza di adeguati listini o prezziari locali, si è assunto di utilizzare i costi parametrici (€/mq) riportati, per le diverse tipologie edilizie, nell'ultima pubblicazione disponibile<sup>4</sup> di "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla DEI.

Per le destinazioni residenziali, dall'esame delle tipologie edilizie presenti nella pubblicazione in esame, si ritiene di prendere in considerazione la tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano", poiché rappresentativa del fabbricato tipo presente nei piani di zona (per tipologie e caratteristiche costruttive).

Pertanto, con riferimento alla tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano" il costo parametrico dell'edizione 2014 risulta essere di €/mq 1.170,00.

In relazione ai coefficienti di ragguaglio/omogeneizzazione, si ritiene precisare che la superficie considerata nella tipologia DEI equivale alla *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ), pertanto si assume 1,00 come coefficiente di ragguaglio.

<sup>4</sup> Attualmente è disponibile l'edizione 2014.

Gli importi riportati nella pubblicazione DEI, fanno riferimento ad un determinato periodo temporale (ad esempio la versione 2014 si riferisce ad importi aggiornati al 2013) e considerano determinate situazioni ambientali e normative (in particolare quelle di Milano e Provincia).

Pertanto al valore sopra ricavato vanno applicati i seguenti coefficienti di adeguamento/attualizzazione:

- Rivalutazione dei costi alla data in cui si effettua la stima, applicando gli indici ISTAT, su base mensile, del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intercorrente tra la data a cui si riferiscono i costi riportati nella pubblicazione (dicembre 2013 per l'edizione 2014) e la data della stima.
- Adeguamento dei costi all'area geografica di Roma, essendo i costi riferiti all'area geografica di Milano e Provincia, mediante il coefficiente 0,89365.

Tuttavia, i costi di costruzione sono legati anche al prezzo di vendita al fine di tener conto dei diversi gradi di finitura in funzione dei valori di vendita. Quindi, si ritiene che applicare gli stessi costi di costruzione ad immobili con valori di mercato molto diversi conduca a valori non perequativi delle aree in esame. Pertanto, i costi di costruzione dei fabbricati costruiti nelle diverse località sono stati differenziati in funzione dei valori OMI rilevati nei singoli piani di zona rispetto al valore di mercato più rappresentativo dell'intero campione (mediante media aritmetica dei valori minimi e massimi, esclusi gli estremi), pari ad €/mq 2.960,00.

Quindi il costo di costruzione da considerare nella relazione 1.2 è dato dalla seguente relazione:

$$C_{ic} = (C_{DEI-B7} \cdot R_{ISTAT} \cdot 0,8936) \cdot (V_{OMI} / V_{OMI/medio}); \quad [1.3]$$

dove

- $C_{ic}$  = rappresenta il *costo tecnico di costruzione del fabbricato* (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, è espresso in €/mq;
- $C_{DEI-B7}$  = rappresenta il costo parametrico nell'ultima pubblicazione disponibile "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla DEI, tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano"; il costo parametrico dell'edizione 2014 risulta essere di €/mq 1.170,00;
- $R_{ISTAT}$  = rappresenta l'indice ISTAT, su base mensile, del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intercorrente tra la data a cui si riferiscono i costi riportati nella pubblicazione "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla DEI (dicembre 2013 per l'edizione 2014) e la data della stima;
- $V_{OMI}$  = rappresenta il valore OMI rilevato, è espresso in €/mq.
- $V_{OMI/medio}$  = rappresenta la media aritmetica dei valori OMI min e max esclusi gli estremi e risulta pari ad €/mq 2.960,00.

Tuttavia si ritiene che i valori del *costo tecnico di costruzione del fabbricato* ( $C_{ic}$ ), come sopra ricavato, non possa essere inferiore a 1.000 €/mq e non possa essere superiore a 1.300 €/mq.

In merito alle destinazioni "non residenziali", considerato che le stesse fanno riferimento a diverse destinazioni d'uso specifiche (commerciale, direzionale, terziario) e che in maniera ricorrente gli esercizi commerciali, o di servizio, sono situati ai piani terra di edifici residenziali (quindi appartenenti alla medesima tipologia), si è assunto di mettere in relazione i costi tecnici di costruzione delle destinazioni "non residenziali" con i costi tecnici di costruzione di quelle residenziali, assumendo per le destinazioni "non residenziali" il costo tecnico di costruzione di edifici residenziali abbattuto del 10%, che tiene conto dei minor costi di realizzazione.

<sup>5</sup> Fonte CRESME.



#### Determinazione del Costo di idoneizzazione dell'area di sedime e dei costi di allacciamento ( $C_i$ )

Tali costi rappresentano le spese sostenute per le indagini geologiche e archeologiche, ove necessarie, ricomprendono altresì le spese sostenute per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, energia elettrica, telefonia e trasmissione dati) e gli eventuali costi per le opere di bonifica.

Ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 3,5% del Costo tecnico di costruzione. Quindi  $C_i = C_{tc} \cdot 0,035$ .

Tale valore è dato dalla media delle percentuali riportate nell'allegato A della deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014.

#### Determinazione del Costo per le prestazioni professionali ( $C_{sp}$ )

Tali costi ricomprendono gli oneri per le spese professionali necessarie, per la redazione del progetto edilizio-architettonico, strutturale, impiantistico, prestazioni relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali, ecc.

Ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 10% del Costo tecnico di costruzione. Quindi  $C_{sp} = C_{tc} \cdot 0,10$ .

Tale valore è dato dalla media delle percentuali riportate nell'allegato A della deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014.

#### Determinazione del Costo per la commercializzazione del bene ( $C_{com}$ )

Tali costi ricomprendono le spese di pubblicità ed i compensi delle agenzie immobiliari.

Ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 2,5% del valore di vendita (valore del bene finito). Quindi  $C_{com} = V_{finito} \cdot 0,025$ .

Tale valore è dato dalla media delle percentuali riportate nell'allegato A della deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014.

#### Determinazione del Costo per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01 ( $C_c$ )

Tale costo rappresenta l'importo da versare all'Amministrazione capitolina per il rilascio del Permesso di costruire. Così come previsto dall'art. 16 del DPR 380/01, il contributo di costruzione ( $C_c$ ) è articolato nelle seguenti voci:

- Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ( $C_{ouu}$ );
- Contributo sul costo di costruzione ( $C_{c.costr.}$ ).

Pertanto il contributo di costruzione ( $C_c$ ) da considerare nella relazione 1.2 è dato dalla seguente espressione:

$$C_c = C_{ouu} + C_{c.costr.} \quad [1.4]$$

dove

- $C_c$  = rappresenta il contributo di costruzione da utilizzare nella rel. 1.2, è espresso in €/mq.  
 $C_{ouu}$  = rappresenta la quota di contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, da determinarsi come previsto dalla successiva rel. 1.5, è espresso in €/mq.  
 $C_{c.costr.}$  = rappresenta la quota di contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, da determinarsi come da previsto dalle successive rel. 1.6 e 1.7, è espresso in €/mq.

Per quanto riguarda il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ( $C_{ouu}$ ) si assume che gli stessi siano dati dalla seguente relazione:

$$C_{00uu} = O_{00uu,dest.} \cdot 3,2 \cdot C_{dem} \cdot C_{tab.C} \quad [1.5]$$

dove:

$C_{00uu}$  = rappresenta il costo unitario per mq di *superficie lorda abitabile (Sla)* degli oneri di urbanizzazione da utilizzare nella rel. 1.4 (la relazione tra la Sla e il volume edilizio è l'altezza convenzionale 3,2 m riportata in rel. 1.5), è espresso in €/mq.

$O_{00uu,dest.}$  = rappresentano gli oneri **base** unitari di volume edilizio (€/mc) stabiliti dall'Amministrazione capitolina con apposita deliberazione. Tali oneri sono desunti, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e della densità territoriale (DTZ = Ab/ha) dei diversi piani di zona, nella Tab. A – generale - (per la destinazione residenziale) e nella Tab. B (per il non residenziale) presenti nella deliberazione di Assemblea capitolina vigente<sup>6</sup> al momento della stima. Per valori di densità intermedi a quelli riportati nelle Tab. A e Tab. B, si procede per interpolazione lineare, è espresso in €/mc.

$C_{dem}$  = rappresenta il coefficiente demografico del Comune da utilizzare per il calcolo del contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione. Tale coefficiente viene stabilito, ovvero aggiornato, con apposita deliberazione<sup>7</sup> in sede di aggiornamento del contributo di costruzione, relativamente agli oneri di urbanizzazione;

$C_{tab.C}$  = rappresenta il coefficiente, da utilizzare per il calcolo del contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione, che tiene conto della zona urbanistica, della destinazione e della categoria di intervento. Tale coefficiente varia da 0,80 a 0,90 e per la finalità della stima oggetto della presente relazione si assume il valore medio uguale a 0,85.

Per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione occorre distinguere due fattispecie in funzioni delle due famiglie di destinazioni d'uso.

Per la destinazione residenziale il contributo sul costo di costruzione è dato dalla seguente relazione:

$$C_{c.costr.Res} = S_{compl,param.} \cdot (C_{costr.base} \cdot 1,20) \cdot R_{Res} \quad [1.6]$$

dove:

$C_{c.costr.Res}$  = rappresenta il contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni residenziali, è espresso in €/mq.

$S_{compl,param.}$  = rappresenta la superficie complessiva, data dalla somma della *superficie utile (S<sub>u</sub>)* dell'appartamento e delle *superfici non residenziali e accessorie (S<sub>nr</sub>)* quest'ultime ragguagliate al 60%) stimata in modo parametrico, ossia la superficie complessiva mediamente realizzabile per mq di *superficie lorda abitabile (Sla)*.

Quindi si ha  $S_{compl,param.res} = S_u + S_{nr} \cdot 0,60$ .

Per la finalità della stima, si assume che un mq di *superficie lorda abitabile (Sla)* sia uguale alla *superficie utile (S<sub>u</sub>)* dell'appartamento incrementata del 18% (di cui il 10% per incidenza delle murature e l'8% di incidenza per il vano scala).

Quindi si ha che  $Sla = S_u \cdot 1,18$  e pertanto  $S_u = Sla/1,18 = 0,85 \cdot Sla$ .

Inoltre, assumendo che le superfici non residenziali (accessorie) ragguagliate, nell'edilizia convenzionata, incidono mediamente del 54% della *superficie utile residenziale (S<sub>u</sub>)*, avremo che  $S_{compl,param.nr} = S_u \cdot 1,54$ .

<sup>6</sup> Ad oggi l'ultima deliberazione disponibile è la delibera di Assemblea Capitolina n. 31/2010.

<sup>7</sup> Attualmente tale coefficiente è fissato in 0,90, in quanto non aggiornato.

Pertanto la superficie complessiva parametrica è data dalla seguente relazione:

$$S_{comp, param} = (1,54 \cdot 0,85) \cdot Sla = 1,31 \cdot Sla.$$

dove:

$C_{costr. base}$  = rappresenta il *costo base di costruzione* per mq di superficie complessiva, stabilito con deliberazioni capitoline che ne aggiornano l'importo in funzione dei relativi indici ISTAT.

Pertanto si assume l'ultimo importo vigente, che attualmente è stabilito in €/mq 366,54 di superficie complessiva. Tale costo base viene aumentato di una percentuale in funzione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati. In ragione delle caratteristiche tipologiche e costruttive medie ricorrenti nei piani di zona tale percentuale di incremento viene assunta pari al 20%.

$R_{Res}$  = rappresenta la percentuale da applicare al costo di costruzione, come determinato dai fattori precedenti, che comunemente è la somma dei coefficienti  $R_1$ ,  $R_2$ ,  $R_3$  richiamati nella normativa regionale di riferimento. Ai fini della presente stima si assume la percentuale del 7,5%, desunto dalle caratteristiche tipologiche e costruttive medie dei fabbricati presenti nei piani di zona.

Per la destinazione non residenziale la quota del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione ( $C_{c.costr.NRes}$ ) è dato dalla seguente relazione:

$$C_{c.costr.NRes} = (C_{tc} \cdot 0,90) \cdot R_{NRes} \quad [1.7]$$

dove:

$C_{c.costr.NRes}$  = rappresenta il contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni non residenziali, , è espresso in €/mq.

$C_{tc} \cdot 0,90$  = rappresenta il costo tecnico di costruzione delle destinazioni non residenziali, che è ricavato dall'90% del costo tecnico di costruzione della destinazione residenziale.

$R_{NRes}$  = rappresenta la percentuale da applicare al costo di costruzione (reale) delle destinazioni non residenziali, rappresentato dal 90% del Costo tecnico di costruzione ( $C_{tc}$ ). Tale percentuale si assume pari al 7,5%, come media tra le percentuali delle destinazioni commerciali (7%) e delle destinazioni direzionali (8%).

#### **Determinazione del Costo per gli oneri finanziari ( $C_{of}$ )**

Il costo per gli oneri finanziari è rappresentato dagli interessi passivi da sostenere per il prestito del capitale di debito, che ai fini della presente stima viene assunto nella percentuale del 60% (limite di indebitamento stabilito dall'accordo di Basilea 2) della sommatoria dei costi sostenuti per la trasformazione e riferiti, in particolare, alle seguenti voci:  $C_{ta}$ ,  $C_b$ ,  $C_{sp}$ ,  $C_c$ . Conformemente a quanto stabilito nella deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014, per la determinazione di tale costo si assume che il capitale di debito, venga impiegato a "stati avanzamento lavori" e restituito interamente al termine del quinto anno dalla prima erogazione, secondo il seguente prospetto:

- primo anno 10% (rilascio dei titoli abilitativi);
- secondo anno 30% (anticipo realizzazione intervento);
- terzo anno 40% (anticipo realizzazione intervento);
- quarto anno 20% (saldo realizzazione intervento);
- quinto anno 0% (commercializzazione).



Il costo del capitale di debito, ovvero il tasso d'interesse da applicare al capitale preso in prestito è quello ordinariamente praticato dagli istituti di credito agli operatori solventi del settore edilizio ed è pari a quello dell'EurIRS (15A) + Spread per una durata del mutuo finale di 15 anni.

L'EurIRS o IRS (Interest Rate Swap) è l'indice dei mutui a tasso fisso, inteso come media mensile del mese in corso, e la fonte da cui dedurre tale valore è Il Sole 24Ore oppure il sito web [www.Euribor.it](http://www.Euribor.it). Attualmente tale indice si attesta al 0,95%.

Lo Spread rappresenta la remunerazione per l'Istituto di Credito che concede il finanziamento. In genere è definito dalla solidità creditizia e dal rischio del finanziamento ed è un valore percentuale dettato dalle principali Banche Europee. Attualmente, da un indagine condotta presso i principali istituti di credito, tale valore si attesta al 2%.

Pertanto, ad oggi il tasso di interesse da applicare al capitale di debito, secondo il prospetto come sopra definito, è pari a 2,95%.

#### **Determinazione del Profitto o dell'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare ( $U_{impr}$ )**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo "n"; in particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa sul capitale investito dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari.

In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati; l'utile del promotore, quindi, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, l'entità dell'investimento e la sua durata, si ritiene di valutare l'utile del promotore pari al 20% del valore di mercato del prodotto realizzabile.

#### **Determinazione dei parametri di incremento e decremento in funzione degli indici di densità territoriale**

Il valore dell'area così come sopra ricavato, si ritiene che faccia riferimento ad un intervallo di densità compreso tra 80 e 120 ab/ha poiché riconducibile ad uno standard qualitativo medio (ambientale e di vivibilità). Pertanto, al fine di rispondere a principi di equità, si ritiene corretto applicare al valore dell'area un parametro di incremento/decremento in funzione dell'indice di densità territoriale, ritenuto significativo della capacità di migliorare o peggiorare tale standard.

In particolare si distinguono i seguenti livelli qualitativi:

- "migliorativo" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale minore di 80 ab/ha;
- "normale" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale compreso tra 80 e 120 ab/ha;
- "peggiorativo" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale maggiore di 120 ab/ha.

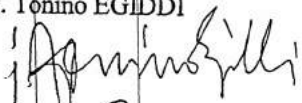
Conseguentemente il valore di incremento o decremento viene così determinato:

- per IDT minore di 80 ab/ha = 1,10 (+10% incremento)
- per IDT compreso tra 80 a 120 ab/ha = 1,00 (nessun incremento)
- per IDT maggiore di 120 ab/ha = 0,90 (-10% decremento)

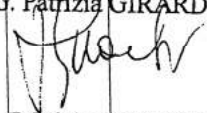
Roma, 21 marzo 2016

**I componenti del Gruppo di Lavoro**

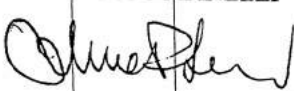
Ing. Tonino EGIDDI



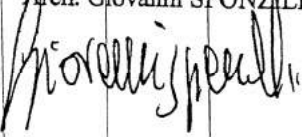
I.T.F.G. Patrizia GIRARDI



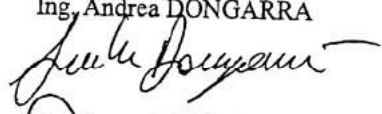
Geom. Fabrizio MANELLI



Arch. Giovanni SPONZILLI



Ing. Andrea DONGARRA



Ing. Rocco MAIO



Funz. Geom. Alfredo SILLAROLI



## RELAZIONE D'UFFICIO

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"*, che ha modificato ed integrato la legge 18 aprile 1962, n. 167 *"Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"*, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla L. n. 167/62 (aree P.E.E.P.), possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà *"per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali"*, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti.

L'assegnazione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71, su aree comprese nei Piani di Zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della L. n. 167/62 è stata regolata in passato da un apposito schema di convenzione approvato dal Ministero dei LL.PP. con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964 successivamente recepito dal Comune di Roma con deliberazioni C.C. n. 980/1973 e n. 3767/1975.

Con l'emanazione della legge 5 agosto 1978 n. 457, recante norme per l'Edilizia Residenziale, vennero introdotte nuove modalità esecutive per gli edifici da realizzare su Piani di Zona 167/62, nonché nuovi limiti di costo, pertanto con deliberazione del C.C. n. 4430 e n. 4431 del 21 novembre 1980, fu approvato un nuovo schema di convenzione da applicare esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ex lege n. 457/78.

All'epoca per la necessità di procedere ad una riorganizzazione della materia e di assicurare un'uniformità di trattamento nei confronti degli operatori (cooperative/imprese), con deliberazione del C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983 fu approvato uno schema di convenzione per la *"concessione di aree in diritto di superficie"*, in ottemperanza a quanto disposto dal 14° comma dell'art. 35 della legge n. 865/71 e per renderlo applicabile agli interventi da realizzarsi sia *"con finanziamento pubblico"* che *"senza finanziamento pubblico"*.

Successivamente l'Amministrazione capitolina, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, ha approvato ulteriori schemi di Convenzioni, da stipularsi con gli operatori (cooperative/imprese), in particolare:

- con deliberazione C.C. n. 173 del 25.07.2005, lo schema per *"la concessione di aree in diritto di superficie"*. In questo schema, come del resto nei precedenti, è prevista *"la concessione del diritto di superficie"* per un periodo di 99 anni, con vincoli alla libera disponibilità del bene;
- con deliberazione C.C. n. 31 del 22.02.2007, lo schema per *"la cessione di aree in diritto di proprietà"*. In questo schema è prevista *"la cessione del diritto di proprietà"* per un periodo di 20 anni, in conformità all'art. 18 del D.P.R. n. 380/01, con conseguenti vincoli alla libera disponibilità del bene per tutto l'arco temporale di validità della convenzione stessa.

Con l'art. 20 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, così come modificato dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1994 n. 85, *"gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati"*, si consente, in materia di alienazione delle unità abitative realizzate nei P.E.E.P., una prima liberalizzazione.

Con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015 Roma capitale ha approvato la possibilità di affrancare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971.

Tale possibilità era stata già prevista dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, che al fine di *"agevolare il*

trasferimento dei diritti immobiliari”, aveva introdotto, all’art. 31 della legge n. 448/1998, i seguenti commi 49-bis e 49-ter:

*49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall’applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l’applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell’economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell’articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.*

*49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall’articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Con tale disposizione si è stabilito che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni di cui all’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con apposita convenzione, soggetta a trascrizione, da stipularsi in forma pubblica a seguito della richiesta del singolo proprietario e previo pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall’applicazione del comma 48 dell’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, così modificato dall’art. 1, comma 392, legge n. 147/2013, ossia:

*48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell’atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.*

In merito alla percentuale del corrispettivo, a decorrere dal 1 gennaio 2012, l’art. 29, comma 16-undecies, della legge 24 febbraio 2012 n. 14 ha eliminato la necessità del decreto ministeriale previsto al sopra richiamato comma 49-bis, dando ai Comuni la piena facoltà di stabilire la “percentuale del corrispettivo” (parametro riduttivo) previsto per l’eliminazione del vincolo del prezzo massimo di vendita, consentendo agli stessi di applicare i criteri ritenuti più congrui a seconda delle varie realtà locali. A tal fine, in merito alla facoltà per il comune di abbattimento “fino al 50%” del corrispettivo (pari al 60% del valore venale) previsto dal comma di cui sopra, la deliberazione del Commissario straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 ha previsto una riduzione del 15% “limitatamente ai casi di affrancazione di immobili realizzati senza beneficiare di contributi pubblici”.

Per quanto sopra esposto il corrispettivo per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, è dato dalla seguente relazione:

$$C_a = \chi \cdot q / m_f \cdot C_{tot} \quad [1.1]$$

dove

$C_a$  = rappresenta il corrispettivo da versare dal singolo proprietario richiedente l'affrancazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione; [Euro]

$\chi$  = rappresenta la percentuale, prevista dalla norma, del corrispettivo di cui al comma 48, art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., che viene definita come di seguito [%] ;

$q$  = rappresenta la quota millesimale dell'unità immobiliare su cui si richiede la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione; [num.]

$C_{tot}$  = rappresenta il corrispettivo totale da corrispondere per l'intera unità edilizia (fabbricato) calcolato così come previsto dal comma 48, art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii. e di seguito definito; [Euro]

$m_f$  = rappresenta il totale dei millesimi riferiti all'intera unità edilizia<sup>1</sup> nel caso di edifici con una sola destinazione d'uso, ovvero alla porzione di unità edilizia riferita alla funzione residenziale; [num.]

Che a specificazione della deliberazione del Commissario straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 con il presente provvedimento si stabilisce che la percentuale di cui sopra è determinata, distintamente per le convenzioni per la concessione di aree in diritto di superficie e per la cessione di aree in diritto di proprietà, come di seguito::

Per le convenzioni in diritto di superficie la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$$\chi = T_{residuo} / 99 \quad [\%] \quad [1.2a]$$

dove

$T_{residuo}$  = rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere dei 99 anni fissati da tutte le convenzioni stipulate dall'amministrazione capitolina nel caso di concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. n. 865/71, termine che decorre dalla data di stipula della convenzione stessa.

In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30%;

Per le convenzioni in diritto di proprietà la percentuale si ricava dalla seguente espressione:

$$\chi = T_{residuo} / 20 \quad [\%] \quad [1.2b]$$

dove

$T_{residuo}$  = rappresenta il tempo, espresso in anni, ancora rimanente allo scadere di 20 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove siano già trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione e anche nel caso la convenzione sia scaduta.

<sup>1</sup> Per unità edilizia si intende il fabbricato o il complesso edilizio a cui la tabella millesimale della proprietà fa riferimento.



In questo caso il termine ventennale viene assunto convenzionalmente per omogeneità e uniformità di trattamento, in considerazione del fatto che la normativa succedutasi nel tempo ha attribuito varie conseguenze allo scadere di tale termine e che, inoltre, esso è stato assunto come durata delle convenzioni *de quo* sia dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22 febbraio 2007 che dalla deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 60 del 18 settembre 2014. Infine, venti anni è la durata delle convenzioni integrative previste dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 31 marzo 2003 in caso di trasformazione del diritto di superficie

Il corrispettivo totale ( $C_{tot}$ ) così come previsto dal comma 48, art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è determinato dalla seguente relazione:

$$C_{tot} = [V_{area} \cdot 0,60 \cdot (1 - r)] \cdot V_{ass} - (C_{vers} \cdot I_{riv}) \quad [1.3]$$

dove

$V_{area}$  = rappresenta il "valore venale del bene", ossia il valore dell'area edificabile da stimare che è lo scopo e l'oggetto della stima; [€/mc]

0,60 = rappresenta il parametro riduttivo del valore venale, così come stabilito dalla legge (60%);

$r$  = rappresenta il parametro di ulteriore abbattimento del valore venale previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, ovvero la riduzione del 15%<sup>2</sup> prevista dalla deliberazione del Commissario straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 da applicare esclusivamente agli immobili realizzati a credito ordinario cioè quelli che non beneficiano di finanziamenti pubblici; [num.]

$V_{ass}$  = rappresenta il volume assegnato corrispondente all'intera unità edilizia cui fanno riferimento i millesimi dell'unità immobiliare da affrancare; [mc]

$C_{vers}$  = rappresenta il corrispettivo/oneri versati per la cessione/concessione dell'area. Tale importo si desume dalle rispettive convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 stipulate. Nel caso di edifici misti si prende in considerazione il corrispettivo pagato per l'edificabilità dell'unità edilizia<sup>3</sup> a cui fa riferimento l'immobile da affrancare, ovvero alla porzione di unità edilizia residenziale nel caso di edifici a destinazione mista (residenziale e non residenziale); [Euro]

$I_{riv}$  = rappresenta il coefficiente di rivalutazione monetaria del corrispettivo/oneri versati per cessione/concessione dell'area. Tale coefficiente è calcolato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi ed il mese di stipula della nuova convenzione; [num.]

<sup>2</sup> Per quanto riguarda l'ulteriore facoltà concessa ai comuni dal comma 48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013, Roma capitale con deliberazione del Commissario straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 ha ritenuto congruo ridurre il valore venale del bene su cui calcolare il corrispettivo nei soli casi di affrancazione di immobili realizzati senza contributi pubblici, con credito ordinario. A tal fine, considerato che, da verifiche all'uopo effettuate, è risultato che l'incidenza media dei contributi pubblici erogati per la realizzazione di immobili fruitori di agevolazioni pubbliche, rispetto ai programmi realizzati a credito ordinario, è pari a circa il 15%, l'Amministrazione ritiene, pertanto equo prevedere un abbattimento della stima del valore venale del bene nella corrispondente misura del 15% limitatamente ai casi di affrancazione di immobili realizzati a credito ordinario, con esclusione, in un'ottica perequativa, dei fabbricati che hanno fruito di agevolazioni pubbliche.

<sup>3</sup> Per unità edilizia si intende il fabbricato o il complesso edilizio a cui la tabella millesimale della proprietà fa riferimento.

La relazione che definisce il corrispettivo di affrancazione da versare dal singolo proprietario richiedente (cfr. 1.1) per l'affrancazione del vincolo relativo il prezzo massimo di cessione, a meno della percentuale (o coefficiente riduttivo)  $\chi$ , è la medesima che si utilizza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Infatti nel caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il corrispettivo ( $C_t$ ) da versare per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà è dato dalla seguente relazione:

$$C_t = q/m_f \cdot C_{tot} \quad [1.4]$$

dove

- $C_t$  = rappresenta il corrispettivo da versare dal singolo proprietario richiedente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà; [Euro]
- $q$  = rappresenta la quota millesimale dell'unità immobiliare su cui si richiede la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; [num.]
- $C_{tot}$  = rappresenta il corrispettivo totale da corrispondere per l'intera unità edilizia (fabbricato) calcolato così come previsto dal comma 48, art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii. e di seguito definito; [Euro]
- $m_f$  = rappresenta il totale dei millesimi riferiti all'intera unità edilizia<sup>4</sup> nel caso di edifici con una sola destinazione d'uso, ovvero alla porzione di unità edilizia che riferimento alla medesima funzione (residenziale e non residenziale) dell'immobile oggetto della trasformazione; [num.]

In tale relazione, il corrispettivo totale ( $C_{tot}$ ) così come previsto dal comma 48, art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è determinato dalla seguente relazione:

$$C_{tot} = [V_{area} \cdot 0,60 \cdot (1 - r)] \cdot V_{ass} - (C_{vers} \cdot I_{riv}) \quad [1.5]$$

dove

- $V_{area}$  = rappresenta il "valore venale del bene", ossia il valore dell'area edificabile da stimare che è lo scopo e l'oggetto della stima; [€/mc]
- 0,60 = rappresenta il parametro riduttivo del valore venale (60%), così come stabilito dalla legge;
- $r$  = rappresenta il parametro di ulteriore abbattimento del valore venale previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998, ovvero la riduzione del 50% già prevista per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei n. 14 Piani di zona elencati nella tabella seguente.  
Resta inteso che tale percentuale di abbattimento si applica esclusivamente in tali piani ed soltanto nel caso ai fini del calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie; [num.]
- $V_{ass}$  = rappresenta il volume assegnato corrispondente all'intera unità edilizia cui fa riferimento i millesimi dell'unità immobiliare; [mc]

<sup>4</sup> Per unità edilizia si intende il fabbricato o il complesso edilizio a cui la tabella millesimale della proprietà fa riferimento.

- $C_{vers}$  = rappresenta il corrispettivo/oneri versati per la cessione/concessione dell'area. Tale importo si desume dalle rispettive convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 stipulate. Nel caso di edifici misti si prende in considerazione il corrispettivo pagato per l'intera edificabilità dell'unità edilizia a cui fa riferimento l'immobile oggetto della richiesta di trasformazione, ovvero alla porzione di unità edilizia della medesima funzione (residenziale e non residenziale) dell'immobile oggetto della richiesta di trasformazione; [Euro]
- $I_{riv}$  = rappresenta il coefficiente di rivalutazione monetaria del corrispettivo/oneri versati per cessione/concessione dell'area. Tale coefficiente è calcolato sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi ed il mese di stipula della nuova convenzione; [num.]

I P.E.E.P.	
10V	ACILIA
23	CASILINO
11V	DRAGONCELLO
38	LAURENTINO
53	PALOCCO
5	SERPENTARA II
46	SPINACETO
47/48	TOR DE' CENCI
80	TORREVECCHIA II
6	VAL MELAINA

II P.E.E.P.	
C14	CASAL BOCCONE
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA

Con determinazione dirigenziale n. 1448 del 26 ottobre 2015 è stato costituito un Gruppo di lavoro con il compito di definire "CRITERI E METODOLOGIE DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE P.E.E.P." in particolare per la determinazione del "valore venale del bene", ossia il valore [€/mc] dell'area edificabile ( $V_{area}$ ).

Il Gruppo di lavoro è ricorso al metodo di stima diretto della comparazione che è l'unico e fondante per qualsivoglia giudizio di stima. Tuttavia, vista la particolare natura del bene da stimare, non si disponeva di sufficienti ed idonei "comparable" dello stesso, ossia non si disponeva di sufficienti e certi valori di mercato di aree edificabili con caratteristiche simili a quella da stimare.

Pertanto, come accade nella consolidata prassi estimativa, si è utilizzato, per la stima del valore del bene in oggetto, il metodo indiretto attraverso il criterio del "**Valore di trasformazione**", con il quale il più probabile valore di mercato di un'area edificabile è data dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato (bene finito) ed il costo (o valore) della trasformazione, tutti riferiti a valori unitari di edificabilità.

L'applicazione del procedimento del valore di trasformazione per la ricerca del valore di mercato di un'area edificabile, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza



economica, che considera i comportamenti di un particolare investitore, riflette i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori ed implica l'adozione di dati desunti dal mercato (prezzi del bene trasformato, costi della trasformazione, profitto del promotore, saggi, ecc.), secondo il principio di "ordinarietà".

È inoltre importante sottolineare che la valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati distribuiti in tempi diversi da quello di riferimento della stima, è basata sul principio di "permanenza delle condizioni", secondo cui l'operazione economica della trasformazione si svolge in base alle condizioni del mercato note al momento della stima.

Nello specifico, agli immobili da realizzare e ai costi da sostenere sono attribuiti i valori di mercato riscontrati al momento di riferimento della stima, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione):

$$V_{trasf.} = [(V_{finito} - \Sigma C_{trasf}) / (1+r)^n] / C_{acq.area} \quad [1.6]$$

dove

$V_{trasf.}$  = rappresenta il *valore venale del bene*, ossia il valore dell'area edificabile da stimare che è lo scopo e l'oggetto della stima; [€/mq]

$V_{finito}$  = rappresenta il *valore del bene finito* ovvero il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare; [€/mq]

$C_{trasf.}$  = rappresentano i *costi di trasformazione* compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare; [€/mq]

$(1+r)^n$  = rappresenta il *fattore di attualizzazione* che tiene conto del diverso momento temporale cui si manifestano i *fattori concorrenti* meglio esplicitati nella Relazione dei "CRITERI E METODOLOGIE DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE P.E.E.P.".

$C_{acq.area}$  = rappresenta il coefficiente che tiene conto dei *costi legati all'acquisto dell'area edificabile* (imposta del registro, due diligence e spese notarili).

L'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha determinato i seguenti "**valori venali delle aree**" ( $V_{area}$ ) relativi ai n. 118 Piani di Zona (distinti tra n. 64 del I° P.E.E.P. e n. 54 del II° P.E.E.P.) secondo i criteri stabiliti nella Relazione "*Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione*" consegnata in ultimo dal Gruppo di lavoro con nota del 24 marzo 2016 (prot. n. QI/2016/55058):

I PEEP		Residenziale €/mc	Non Residenziale €/mc
10V	ACILIA	91,52	91,47
79	ACILIA CASSETTE PATER	80,87	132,92
12V	ACQUA ACETOSA	183,96	212,32
67	ACQUA TRAVERSA SUD	490,77	434,73
18	ARCO DI TRAVERTINO	287,55	306,17
10/11	CASAL DE' PAZZI - NOMENTANO	175,41	196,42
4V	CASALE CALETTTO	124,38	76,59

82	CASSETTE PATER II	80,87	132,92
23	CASILINO	199,41	191,22
1	CASTEL GIUBILEO	213,96	180,75
35	CECAFUMO	271,45	267,58
34	CINECITTA'	196,75	227,36
1V	CINQUINA	194,26	169,76
60	COLLI PORTUENSI NORD	242,25	239,62
59	COLLI PORTUENSI SUD	145,59	216,33
70	CORTINA D'AMPEZZO	275,22	300,03
61	CORVIALE	154,82	175,54
11V	DRAGONCELLO	107,76	135,47
37	FERRATELLA	246,68	267,35
2	FIDENE I	211,26	175,50
3	FIDENE 2	254,19	212,33
25	FONTANA CANDIDA	111,49	53,29
27	GIARDINETTI	112,45	101,87
39	GROTTAPERFETTA	177,94	232,28
83	LA LUCCHINA	171,01	216,49
15V	LA PISANA	233,68	204,70
16	LA RUSTICA	112,91	70,90
16/A	LA RUSTICA	113,63	72,52
38	LAURENTINO	156,19	178,59
31	OSTERIA DEL CURATO	233,81	193,43
55	OSTIA LIDO NORD	133,29	206,33
72	OTTAVIA NORD	171,04	216,56
53	PALOCCO	91,29	90,82
13	PIETRALATA	220,42	206,72
65	PINETO	304,55	292,65
20	PONTE DI NONA	147,67	76,59
14V	PORTUENSE	235,83	186,71
9	PRIMA PORTA	135,71	99,88
68/69	PRIMAVALLE	220,22	206,15
13V	QUARTACCIO I	215,47	204,68
81	QUARTICCILOLO	178,48	138,82

33	QUARTO MIGLIO	208,45	211,98
12	REBIBBIA	210,79	143,70
71	S. MARIA DELLA PIETA'	276,13	300,04
2V	S. BASILIO	182,40	123,18
4	SERPENTARA I	227,25	200,05
5	SERPENTARA II	228,34	201,71
3V	SETTECAMINI	91,96	81,60
46	SPINACETO	102,05	102,09
15Bis	TIBURTINO III	211,75	176,84
14	TIBURTINO NORD	244,33	227,99
15	TIBURTINO SUD	212,95	158,26
22	TOR BELLA MONACA	91,96	71,12
47/48	TOR DE' CENCI	102,41	102,13
19	TOR SAPIENZA	171,10	146,86
28	TORRE MAURA	112,90	123,66
29	TORRE SPACCATA EST	103,57	115,29
30	TORRE SPACCATA OVEST	155,20	166,15
74	TORREVECCHIA	196,76	186,28
80	TORREVECCHIA II	234,05	225,12
6	VALMELAINA	239,51	206,50
40	VIGNA MURATA	246,59	222,41
7	VIGNE NUOVE	240,17	237,94
6V	VILLA CERTOSA	206,11	196,42

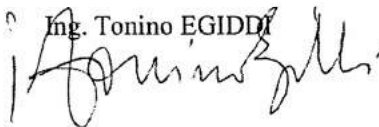
II PEEP		Residenziale €/mc	Non Residenziale €/mc
B36	ACILIA SALINE	147,77	158,41
B45	ANAGNINA 1	147,71	158,23
B37	ANAGNINA 2	175,42	123,07
C25	BORGHESIANA PANTANO	101,24	65,39
B43	BORGHETTO DEI PESCATORI	147,71	228,09
C14	CASAL BOCCONE	264,16	227,98
C8	CASAL BRUNORI	120,79	122,66
C20	CASAL FATTORIA	170,96	158,12

D1	CASAL MONASTERO	148,01	100,86
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO	268,78	267,79
C22	CASALE NEI	240,03	207,33
B34	CASALE ROSSO	154,84	134,01
B46	CASALE ROSSO 2	171,30	147,44
B4	CASTELVERDE	133,73	58,61
C5	CECCHIGNOLA SUD	198,53	180,48
B23	CECCHINA	259,83	269,05
B24	CERQUETTA	133,34	133,09
B20	CESANO	68,96	97,03
B48	COLLE FIORITO	210,25	161,09
B47	LA STORTA STAZIONE	185,20	135,47
C2	LUNGHEZZA	145,59	76,58
C19	LUNGHEZZINA	124,38	53,30
C21	LUNGHEZZINA 2	124,43	53,44
B8	MADONNETTA	145,70	123,16
B29	MADONNETTA II	147,67	123,18
C10	MALAFEDE	158,95	135,46
B25	MASSIMINA	122,72	146,45
B35	MASSIMINA VILLA PARADISO	133,02	161,08
B50	MONTE STALLONARA	99,01	169,74
B38	MURATELLA	186,46	165,80
D6	OSTERIA DEL CURATO 2	254,30	212,33
B40	PIANA DEL SOLE	176,12	166,08
B49	PIAN SACCOCCIA	99,01	123,16
C23	PISANA VIGNACCIA	211,27	186,07
B39	PONTE GALERIA	101,17	170,00
B33	QUARTACCIO 2	197,55	187,97
B5	ROCCA FIORITA	100,73	30,01
D5	ROMANINA	154,84	71,08
B16	SELVA NERA	193,09	146,46
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO	107,67	97,03
A5	SPINACETO 2	102,44	102,57
B42	STAGNI DI OSTIA	145,80	158,10

C6	TOR PAGNOTTA	231,51	136,11
D3	TOR VERGATA	154,19	69,87
D8	TOR VERGATA 2	169,19	76,58
C1	TORRACCIA	196,23	112,13
B32	TORRESINA	228,36	158,12
B44	TORRESINA 2	228,41	158,26
B7	TRIGORIA I e III	136,36	124,15
B54	TRIGORIA IV VIA TRANDAFILO	133,95	123,16
C26	VIA DI TOR CERVARA	203,82	134,81
C24	VIA LONGONI	168,88	146,45
B51	VIA PONDERANO	192,17	146,45
A3	VIGNE ALESSANDRINE	211,29	196,90

Roma 06 maggio 2016

Il dirigente della UO Edilizia sociale

Ing. Tonino EGIDDI  


*Infine il Commissario Straordinario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Tronca

IL SEGRETARIO GENERALE  
Petrocelli

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 13 maggio 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 27 maggio 2016.

Lì, 12 maggio 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE

IL DIRETTORE

F.to: M. D'Amanzo