

Allegato "A"

PARAMETRI DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ DOVUTA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ (Cc.48)

- 1) Acquisizione dei valori medi immobiliari del bollettino OMI edito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio corrispondenti alle tipologie di edifici presenti nei vari PEEP (Abitazioni civili / Abitazioni economiche, Negozi, Magazzini) ed al loro grado di manutenzione (normale / ottimo)
- 2) Suddivisione delle tipologie edilizie residenziali realizzate sui lotti PEEP in:
 - Fabbricati non intensivi (edifici di altezza non superiore a tre piani abitativi);
 - Fabbricati intensivi (edifici con altezza superiore a tre piani abitativi);
 - Ville e villine – Case a schiera;
- 3) Applicazione di coefficienti correttivi ai valori OMI di cui al punto 1 che tengano conto della collocazione del quartiere nel contesto prevalente e della diversità di valore tra fabbricati intensivi e fabbricati non intensivi.
- 4) Calcolo dell'incidenza dell'area sul costo dei fabbricati a nuovo. Tale stima si attesta su valori medi compresi tra il 25% e il 40% e consente di ottenere il valore dell'area;
- 5) Applicazione del combinato disposto dal comma 48 dell'art. 31 Legge 448/98 così come modificato dalla Legge 147 del 27/12/2013 e dalla Legge 108 del 29/07/2021 che prevede:
 - Calcolo della media tra il valore dell'area di cui al punto 4) e 10 volte il Reddito Dominicale del lotto (vedi art. 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo del medesimo comma);
 - Applicazione al valore di cui sopra di un coefficiente pari a 0,60;
- 6) Ricognizione e verifica degli importi già versati per l'acquisizione del lotto;
- 7) Rivalutazione all'attualità degli importi al punto 6 mediante l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati;
- 8) Determinazione del corrispettivo da versare a cura degli assegnatari, ricavato dai valori di cui al punto 5 diminuito degli importi già versati di cui al punto 7;
- 9) Determinazione del corrispettivo per ogni singola proprietà moltiplicando il valore di cui al punto precedente per la rispettiva quota millesimale;
- 10) La legge 108/2021 prevede inoltre che il valore dell'indennità per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ha come limite massimo:
 - a. € 5.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale fino a 125 mq;
 - b. € 10.000,00 per unità abitative e relative pertinenze aventi una superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.