

DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA NEL P.I.P. DI CA' EMILIANI.

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree si è proceduto attraverso:

- a) L'elaborazione dei dati ottenuti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'osservatorio dello IUAV per il Comune per le zone territoriali omogenee di Marghera e Malcontenta €/mq. 116,00/146,00;
- b) Valori assunti direttamente dalle agenzie, professionisti e stampa €/mq. 150,00;
- c) Aggiornamento dei valori determinati ai fini dell'I.C.I per le aree fabbricabili, con gli indici ISTAT (FOI) €/mq. 78,57 (al netto delle OO.UU)

Le opere di urbanizzazione per aree simili (come verificato in sede di accordo stragiudiziale dal settore PEL), aggiornato con gli indici ISTAT, incidono mediamente per €/mq. 42,60 di superficie fondiaria.

Considerando il massimo dei valori riscontrati di €/mq. 150,00 meno il costo delle opere di urbanizzazione €/mq. 42,60, si può **ritenere congruo un valore venale pari ad €/mq. 107,40 di superficie fondiaria.**

Determinazione del corrispettivo da applicare alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per le aree produttive inserite nel P.I.P. di Ca' Emiliani

Si ritiene opportuno determinare un corrispettivo unico per la trasformazione del diritto di superficie indipendentemente dalla localizzazione dell'area nel P.I.P. o del valore di esproprio/acquisizione delle singole aree.

L'art.3, comma 64, della legge 23.12.1996, n. 662, non prevede alcuna modalità per il calcolo del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

La legge 23.12.1998, n. 448, all'art.31, comma 48, definisce le modalità per il calcolo del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli alloggi edificati nel P.E.E.P.

Il P.E.E.P. ed il P.I.P., ai sensi della legge 865/1971, sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e pertanto oggetto di esproprio per pubblica utilità.

In analogia, quindi, al P.E.E.P., si determina il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nei P.I.P. con quanto previsto al comma 48, dell'art 31, della legge 448/1998.

L'indennità di espropriazione è determinata nel valore venale del bene che, come sopra individuato, si considera pari ad €/mq. 107,40.

Il corrispettivo delle aree, da trasformare in piena proprietà, è determinato in misura pari al 60% di € 107,40 e quindi **€/mq. 64,44.**

Considerazioni finali e proposte

Sulla base della presente relazione, dello stato di fatto del P.I.P. di Ca' Emiliani nonché dell'opportunità di mantenere le attività produttive stesse, si propone quanto segue:

- 1) stabilire che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, per l'anno 2009, corrisponda ad **€/mq. 64,44 di superficie fondiaria;**

- 2) differenziare i corrispettivi, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, degli operatori che rimangono artigiani dagli altri utilizzatori (sottozona D.4 – Attrezzature economiche varie);
- 3) applicare agli operatori che permangono, esclusivamente, artigiani una deduzione del 30% sul valore come sopra determinato, portando il corrispettivo per la trasformazione del d.d.s a **€mq. 45,11 di superficie fondiaria**;
- 4) applicare uno sconto del 20% sul corrispettivo, per le richieste di trasformazione complessivamente presentate entro un termine prestabilito e che rappresentino almeno il 50% della superficie fondiaria complessivamente concessa (mq. 201.603 x 0,50 = mq. 100.801,50), in diritto di superficie, alla Cooperativa fra imprese artigiane di via F.lli. Bandiera, portando quindi il corrispettivo:
 - o a **€mq. 51,55 di superficie fondiaria** per la generalità degli operatori (sottozona D.4 – Attrezzature economiche varie);
 - o a **€mq. 36,09 di superficie fondiaria** per gli operatori che permangono artigiani;
- 5) applicare un ulteriore sconto del 10%, sul corrispettivo come sopra determinato, qualora il versamento del corrispettivo stesso avvenga entro una data predefinita e concordata. Il corrispettivo, pertanto, risulta pari ad:
 - o **€mq. 46,39 di superficie fondiaria** per la generalità degli operatori (sottozona D.4 – Attrezzature economiche varie);
 - o **€mq. 32,48 di superficie fondiaria** per gli operatori che permangono artigiani;
- 6) al fine di incentivare le adesioni, alla proposta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, applicare un'abbattimento del 10%, qualora la richiesta di trasformazione del d.d.s. sia almeno pari al 80% della superficie fondiaria complessivamente concessa (mq. 201.603 x 0,80 = mq. 168.482,40), pertanto il corrispettivo risulta pari a:
 - o **€mq. 41,75 di superficie fondiaria** per la generalità degli operatori (sottozona D.4 – Attrezzature economiche varie);
 - o **€mq. 29,23 di superficie fondiaria** per gli operatori che permangono artigiani;
- 7) consentire alle ditte, che ne facciano espressa richiesta, il pagamento rateale della somma dovuta in quattro annualità di pari importo, definendo quindi il corrispettivo in:
 - o a **€mq. 51,55 di superficie fondiaria** per la generalità degli operatori (sottozona D.4 – Attrezzature economiche varie);
 - o a **€mq. 36,09 di superficie fondiaria** per gli operatori che permangono artigiani;
 trasferendo, quindi, la piena proprietà dell'area dopo il saldo della somma complessivamente dovuta.
- 8) al corrispettivo, come definito ai punti 1), 3), 4), 5), 6) e 7) va detratto il corrispettivo medio a metro quadrato, versato complessivamente dalla Cooperativa, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) dalla data dei singoli versamenti alla data della domanda.