



COMUNE DI LUMEZZANE  
Provincia di Brescia

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA E VALORE VENALE DELLE AREE RELATIVI AL SISTEMA DI CALCOLO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX. ART. 35 L. 865/71) PER LE AREE GIA' CEDUTE IN PROPRIETA' E COMPRESSE NEI P.E.E.P. COMUNALI.**

L'anno **duemilaundici** addì **otto**  
del mese di **febbraio** alle ore **19:00**  
nella sala comunale delle adunanze della Giunta, previo invito di rito sono stati convocati i Signori:

			<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
1.	<b>Vivenzi Silverio</b>	<b>Sindaco</b>	X	
2.	<b>Facchinetti Lucio</b>	<b>ViceSindaco</b>	X	
3.	<b>Salvinelli Mario</b>	<b>Assessore Anziano</b>	X	
4.	<b>Alemanno Cosimo</b>	<b>Assessore</b>	X	
5.	<b>Capuzzi Andrea Pietro</b>	<b>Assessore</b>	X	
6.	<b>Berna Elena</b>	<b>Assessore</b>	X	
7.	<b>Saleri Rosanna Clelia</b>	<b>Assessore</b>	X	
8.	<b>Pasotti Fausto Giovanni</b>	<b>Assessore</b>		X
		<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale **Giardina Maria Concetta**.

Verificato che gli Assessori intervenuti sono in numero legale, il Sindaco Sig. **Vivenzi Silverio** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e mette in discussione, per deliberare, l'argomento indicato in oggetto.

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA E VALORE VENALE DELLE AREE RELATIVI AL SISTEMA DI CALCOLO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI (EX. ART. 35 L. 865/71) PER LE AREE GIA' CEDUTE IN PROPRIETA' E COMPRESSE NEI P.E.E.P. COMUNALI.**

LA GIUNTA COMUNALE

**Relatore: Ass. Salvinelli Mario**

Premesso che:

- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31.01.2011 è stata approvata la procedura e i criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex. art. 35 l. 865/71) per le aree già cedute in proprietà e comprese nei P.E.E.P. comunali;

Considerato che:

- ✓ il sistema di calcolo approvato dalla succitata delibera utilizza quale base il valore venale del bene;

Ricordato che:

- ✓ all'interno della delibera del Consiglio era previsto che: " il calcolo del valore venale del terreno sia effettuato di anno in anno con perizia di stima dal competente settore ed approvato dalla Giunta Comunale";

Vista la perizia di stima redatta dal Dirigente del Dipartimento Interventi Territoriali Arch. Gian Piero Perdetti, la quale assegna quale valore venale l'importo di 150,00 €/mq all'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di trasformazione del diritto ed eliminazione dei vincoli;

Considerato tuttavia:

- ✓ che si è in sede di prima applicazione della procedura;
- ✓ che è volontà dell'Amministrazione favorire il processo di trasformazione del diritto di superficie e l'eliminazione dei vincoli;
- ✓ che è in atto un periodo di crisi dei mercati con conseguente stagnazione anche del settore edilizio e delle compravendite degli immobili, la Giunta ritiene congruo applicare una riduzione del 20% all'importo al mq previsto dalla perizia sopra richiamata;

Richiamato l'art. 31, commi 45-50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, emessi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267;

### **d e l i b e r a**

1. di approvare il valore venale attribuito alle aree ricadenti nei piani P.E.E.P. nonché la perizia di stima redatta dal Dirigente del Dipartimento Interventi Territoriali Arch. Gian Piero Pedretti allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.
2. Di applicare, per le motivazioni sopra esposte, una riduzione pari al 20% del valore al mq previsto dalla perizia.
3. Di dare atto che il presente atto ha validità per tutte le richieste che saranno presentate entro il 31.12.2011
4. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
5. di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
*Vivenzi Silverio*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Giardina Maria Concetta*

---

Reg. Pubb.ni n. **100**

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che il presente Verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire **da oggi**.

**Contemporaneamente viene:**

- trasmessa in copia ai Capigruppo consiliari con prot. n. **5021**

Lumezzane, **10 febbraio 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Giardina Maria Concetta*

---

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico del Comune e la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Lumezzane, **07 marzo 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE

---

## PERIZIA DI STIMA

A seguito dell'approvazione della procedura e dei criteri per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex. art. 35 l. 865/71) per le aree già cedute in proprietà e comprese nei P.E.E.P. comunali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31.01.2011 risulta necessario procedere a redigere una perizia di stima inerente il valore venale delle aree in oggetto.

### DESCRIZIONE

In relazione a quanto sopra espresso l'obiettivo della presente stima è quello di assegnare il corretto valore venale alle aree comprese nei P.E.E.P.. Detto valore si pone alla base del sistema di calcolo approvato con deliberazione del Consiglio e necessario per poter procedere alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e/o all'eliminazione dei vincoli presenti all'interno delle convenzioni per la cessione delle aree sia in piena proprietà che in diritto di superficie.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Attualmente tutte le aree ricadono all'interno della perimetrazione del centro edificato e il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane le classifica parte in zona B1 *"Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto"* e parte in zona B4 *"Residenziale giardini privati"*, come meglio esplicitato negli estratti del PGT allegati.

### VALUTAZIONE

Il valore di un'area, in libero mercato, è proporzionato alla sua vocazione edificatoria, ed in base alla sua capacità costruttiva deve essere stimato. Tuttavia è necessario premettere che le aree acquisite dal Comune e cedute mediante convenzione non sottostavano alla logica del libero mercato. In particolare dette aree avevano lo scopo di consentire l'accesso all'acquisto dell'appartamento a fasce sociali più deboli, come confermato dalle convenzioni stipulate le quali prevedevano il rispetto di determinati requisiti per poter entrare in graduatoria.

Trattasi in particolare di aree già edificate da tempo come edilizia residenziale pubblica (appartamenti con caratteristiche "non di lusso"), non sono possibili ampliamenti, inoltre dette aree e i relativi edifici non hanno grande attrazione nel mercato immobiliare.

Alla luce di quanto rilevato il valore venale delle aree ricadenti all'interno dei P.E.E.P. risulta essere pari a **€ 150,00/mq.**

Pur confermando il valore delle aree sopra esposto si ritiene corretto far presente che siamo in presenza di un periodo in cui il mercato immobiliare risente in modo particolare della crisi economica, con una conseguente stagnazione delle vendite immobiliari.

Lumezzane, li 07.02.2011

Il Dirigente del  
Dipartimento Interventi Territoriali  
Arch. Gian Piero Pedretti