



COMUNE DI FORINO

(Provincia di Avellino)

Forino 20 marzo 2018

RELAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il Comune di Forino dispone di una zona, la dove erano ubicati i prefabbricati post terremoto, nella frazione Petruro, destinata a zona omogenea C2. Di detta zona, parte già è stata assegnata alla cooperativa Petruro 2005 a seguito di gara, per cui la restante parte, corrispondente a mq 7003, assume il valore pari a € 146.833,93.

Inoltre a seguito del pagamento dell'indennità agli eredi De Mari, è disponibile un lotto nel piano di zona di Celzi di mq. 645 su cui si può sviluppare una cubatura pari a 1.141,50 mc.

Detta area ricade nella zona P3 – pericolosità elevata del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale. Dalla lettura delle norme di attuazione dello stesso si evince che, previo studio teso a dimostrare la non pericolosità dell'intervento, si potrebbe giungere al ridimensionamento dell'area soggetta vincolo.

Ai fini della determinazione del valore bisogna tenere in considerazione la circostanza che l'area non è immediatamente edificabile, per cui lo stesso è così determinato:

superficie virtuale $1.141,50/1,40 = 815,35$ mq.

Incidenza costi di urbanizzazione € 27,50/mq. (costo ottenuto considerando l'importo delle opere di urbanizzazione preventivate nel PUA di Petruro rapportato all'area di intervento)

Costo acquisizione area: € 35,00/mq.

Il valore ammonta a $815,35$ mq. x € (27,50 + 35,00) = € 50.959,37 a cui si applica un coefficiente di riduzione per i maggiori oneri progettuali pari al 30%, di conseguenza il valore definitivo ammonta a € 35.671,56

Infine è disponibile un lotto nel piano di zona 219 di Celzi privo di urbanizzazioni, su cui si può sviluppare una cubatura pari a 1220,00 mc.

Anche l'area in oggetto ricade nella zona P 3 – Pericolosità elevata del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, per cui applicando lo stesso criterio di cui sopra a meno dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che nel caso in specie non sono state realizzate, si ottiene il valore:

Superficie virtuale: $1220,00/1,40 = 871,43$ mq.

Valore del lotto: $871,43$ mq. x € 35,00 x 0,70 = € 21.350,03

Le aree edificabili hanno quindi un valore totale pari a € 203.855,52

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Ing. Lorenzo d'Argenio)



COMUNE DI FORINO

(Provincia di Avellino)

C.A.P. n° 83020

Cod. Fisc. 8000685 0640 - Partita IVA 00268840642

Piazza Municipio
tel. 0825-761228/761012 fax. 0825-762592

E-MAIL: utc@comune.forino.av.gov.it
Web-site: www.comune.forino.av.gov.it
pec: utc@pec.comune.forino.av.it

Forino 20/03/2018

ANNO 2018

Alienazione immobili di proprietà comunale Art. 142 del D.vo 18.08.2000 , n. 267

A - ALIENAZIONE IMMOBILI ACQUISITI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE

N°	ex proprietario ubicazione	Estremi catastali		Consistenza		Valore immobile
		Foglio	particella	S.U.	S.n.R.	
1	Apuzza Antonio via Padiglione	8	56/1 270/1 270/3	79,08	19,74	7.000,00
2	Fasulo Gerardo via Matteotti	8		31,09	=	16.748,00
3	Valentino Alfredo via Casone	8	27/3 274	Trattasi di area di sedime INEDIFICABILE		7.000,00
4	Lanfranco Gerardo Via Casone	8	29	Trattasi di area di sedime INEDIFICABILE		4.000,00
5	Badiglione Costantino e Cioffi Annunziata Via Casone	8	33	85,71	25,73	6.800,00
6	Sottotetto fabbricato sito in vicolo Caserna	11	572/3			2.558,00
7	Sottotetto fabbricato sito in Via Roma	11	861			8.767,00
Totale						52.873,00

B - ALIENAZIONE TERRENI

N°	Ubicazione	Estremi catastali		Valore immobile
		Foglio	particella	
1	Fondo in località Tora (lotto 1)	5	7-8	99.000,00
2	Fondo in località Tora (lotto 2)	5	9	80.000,00
3	Fondo in località Tora (lotto 3)	5	10	55.000,00
4	Costa S. Nicola	9	196	21.185,00
5	Area nel Piano di Zona L.219/81 di Petruro (con destinazione urbanistica a verde privato)	7	818 di mq. 312	6.240,00
Totale				261.425,00

C - Alienazione immobile EX ECA, il cui valore di cessione è pari ad € 224.131,00

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(ing. Lorenzo d'Argenio)



COMUNE DI FORINO

(Provincia di Avellino)

C.A.P. n° 83020

Cod. Fisc. 8000685 0640 - Partita IVA 00268840642

Piazza Municipio
tel. 0825-761228/761012 fax. 0825-762592

E-MAIL: utc@comune.forino.av.gov.it
Web-site: www.comune.forino.av.gov.it
pec: utc@pec.comune.forino.av.it

Forino 20/03/2018

ANNO 2018

TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'

La legge 448/98 con i commi 45-46-47-48-49 dell'art. 31 consente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (comunemente ed impropriamente denominata "riscatto") che ai sensi del comma 47 può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune ed accettazione da parte dei singoli proprietari di alloggi, dietro il pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Il corrispettivo in argomento deve essere calcolato come sancito dall'art.5 bis L. 359/92 comma 1 per le aree edificabili, con deduzione di quanto a suo tempo versato opportunamente rivalutato. La quantificazione del corrispettivo si ottiene determinando valore dell'area espresso in €/mc. è moltiplicando lo stesso per il volume dell'alloggio, detraendo però, quanto già a suo tempo versato per la cessione del diritto di superficie, rivalutato in base agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

USI CIVICI

Il Comune di Forino è proprietario di fondi detenuti da privati con diritto di livello.

Si tratta, per la precisione, di quei terreni che oggi compaiono con l'intestazione catastale riferita ad uno a più soggetti, quali titolari di livello ed al Comune, in cui sono ubicati, quale ente concedente.

Similmente a quanto accade per i terreni legittimati, che non furono gravati da usi civici, per i quali spesso non risulta più possibile risalire al preciso periodo in cui il rapporto venne istituito. Procedere alla relativa sistemazione costituisce un obbligo per il Comune, il quale da una parte deve riscuotere i canoni e dall'altra consentire finalmente l'affrancazione trasformando in vera e propria proprietà il diritto di chi possiede il rapporto di livello.

Difatti il rapporto di livello è stato assimilato, dalla dottrina giuridica e dalla giurisprudenza (Cass. Civ. Sez. III n. 64/1997, Cass. N. 1366/1961 e n. 1682/1963 E1) a quello dell'enfiteusi introdotta nel codice civile del 1865 dall'art.1550 e in quello vigente dall'art. 957.

In tale rapporto il diretto dominio spetta al concedente, quindi al Comune, mentre il "dominio utile" all'enfiteuta (o utilizzatore) ossia al soggetto che possiede e coltiva il fondo il quale ha diritto ad affrancare dall'obbligo della corresponsione del canone versando il relativo prezzo.

Occorre porre rimedio a tale duplicazione d'intestazione a vantaggio di chi possiede realmente il terreno, il quale con l'affrancazione eviterà i problemi quali: difficoltà di accesso al credito, di avvio di una istanza diretta all'ottenimento di aiuti per l'agricoltura e nel trasferimento ad altri del bene posseduto.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(ing. Lorenzo d'Argenio)