

Pinerolo, 21.05.2024

**Spett.le**  
**COMUNE DI VILLA DEL BOSCO**  
**Piazza Municipio, 1**  
**13868 – VILLA DEL BOSCO (BI)**

Prot. OTE 07-24-rev1/AG/ag

**Oggetto: Usi civici – livelli ed enfiteusi. Perizie estimative**

Offerta tecnico economica per la predisposizione delle valutazioni dei terreni gravati da diritto di livello/enfiteusi e per la valutazione economica dei mappali interessati dalla reintegra di uso civico insistenti sul territorio del Comune di Villa del Bosco (BI).

Con riferimento all'oggetto, a riscontro della Vostra gentile richiesta, nella speranza di interpretare al meglio le esigenze di codesto ente, si formula il seguente preventivo per l'espletamento delle prestazioni di cui all'oggetto.

L'incarico sarà suddiviso in due parti.

La prima parte sarà relativa alla risoluzione della problematica dei "livellari", mediante la creazione di un piano di quotizzazione destinato ai privati che potranno quindi affrancare il diritto di livello (o rinunciarvi con conseguente restituzione del bene al Comune) e pertanto le prestazioni saranno le seguenti:

**PARTE PRIMA – LIVELLI ED ENFITEUSI****FASE 1 – Redazione del piano di quotizzazione**

Il piano di quotizzazione sarà redatto sulla base delle risultanze dello studio condotto dal geom. Locarni ed acquisito agli atti del Comune con l'individuazione delle aree gravate da livello e prevede la stesura dei seguenti elaborati:

- Elenco ditte, elenco in formato xls o similare, contenente i dati catastali aggiornati (mappale, rendita...), il titolo di possesso, i dati anagrafici e di residenza degli intestatari, e gli importi relativi al canone enfiteutico, canone pregresso, capitale di affrancazione e spese tecniche. Sarà redatta una tabella per ogni foglio di mappa e prospetti ad hoc in caso di immobili composti da diversi subalterni e saranno consegnate le visure effettuate in formato .pdf;

**S.T.A. Studio Tecnico Associato – Associazione tra professionisti**  
**Geom. Franco Santiano - Dott. Geom. Gianluca Apolloni – Geom. Daniele Pautasso – Geom. Daniele Avico**

Via Bignone, 83/B – 10064 Pinerolo (TO) – ITALIA – P.IVA/C.F. 07974850013  
Tel. +39 0121.373701 – Fax + 39 0121. 373703 E-mail: [gapolloni@staassociato.it](mailto:gapolloni@staassociato.it) – [espropri@staassociato.it](mailto:espropri@staassociato.it)

Polizza di Responsabilità Civile Professionale emessa da Arch Insurance (EU) DAC – Certificato n° PI-8291142340

- Relazione tecnico - illustrativa, in cui si illustra la metodologia di lavoro impiegata, eventuali criticità riscontrate (es. mancato inserimento nelle mappe catastali di immobili) e la modalità di calcolo impiegata.

Tutta la documentazione sarà fornita in formato cartaceo nel numero di copie occorrenti all'approvazione in consiglio comunale ed in formato file non modificabile e modificabile su supporto multimediale.

## **FASE 2 – Predisposizione delle lettere e servizio front office**

A seguito dell'approvazione del piano da parte del consiglio comunale si procederà alla redazione delle lettere da trasmettere ai privati con una breve spiegazione del lavoro svolto e della derivazione storica del livello/enfiteusi sulle loro proprietà e contestualmente si comunicherà il canone annuo, il canone pregresso ed il capitale di affrancazione fornendo al privato ogni elemento per scegliere tra l'affrancazione ed il pagamento del canone annuo.

Per quanto concerne eventuali immobili composti da diversi subalterni e quindi molteplici proprietari si cercherà un contatto con l'amministratore di condominio in modo da avere un solo interlocutore e cercare di semplificare il procedimento. Poiché il tema risulta complesso si attiverà uno servizio di front office che potrà essere svolto o presso gli uffici comunali o presso la sede dello scrivente studio per spiegare ai destinatari delle lettere il "tema affrancazioni". Nello specifico le prestazioni previste nella fase 2 sono:

- Predisposizione tramite stampa unione e stampa delle lettere da inviare ai privati, corredate da buste e cedolini compilati. Lo studio potrà occuparsi anche della fase di spedizione con costi a carico dell'ente;
- Assistenza per l'esecuzione di un servizio di front office presso la sede del comune. Si prevedono un massimo di 4 ore totali da svolgersi in una mezza giornata (mattina o pomeriggio a vostra scelta).

A seguito di tale attività sarà possibile determinare con esattezza i livellari che avranno deciso di affrancare da coloro che invece avranno deciso di pagare un canone annuo o di rinunciare al livello.

Sarà quindi possibile suddividere in appositi elenchi i suddetti e si renderà necessario sulla base delle risultanze, **prevedere un apposito incarico per fornire l'assistenza necessaria al Segretario Comunale** per l'esecuzione degli atti di affrancazione, la registrazione, trascrizione e volturazione dei medesimi, mentre per quanto concerne l'attività di reintegra, occorrerà predisporre analogo atto che permetta la riacquisizione della piena proprietà del bene in capo al Comune, che anche in questo caso andrà registrato, trascritto e volturato.

Infine, per i soggetti che intenderanno pagare il canone annuo occorrerà invece predisporre il ruolo di riscossione d'intesa con l'ufficio tributi del Comune.

Per l'esecuzione di questa **PRIMA PARTE** si prevede un onorario di euro **=50,00= (euro cinquanta/00) per ogni particella con diritto di livello/enfiteusi** inserita nell'elenco sopra citato che contiene complessivamente n. 36 mappali gravati per un totale imponibile di **=1.800,00= (euro milleottocento/00)** oltre CIPAG 5% e IVA di legge al 22% e perciò pari ad un importo lordo di euro =2.305,80= euro.

## PARTE SECONDA – USI CIVICI

A seguito dell'espletamento della prima parte, sarà possibile determinare quali terreni saranno oggetto di reintegra nel patrimonio comunale, che verranno quindi gravati da uso civico.

A questo punto, avendo la relazione del geom. Locarni, individuato puntualmente i terreni soggetti al gravame, al fine di regolarizzare la posizione dei soggetti privati, che hanno acquistato il bene senza valido titolo, occorrerà procedere all'espletamento delle attività di reintegra del bene (obbligatoria) seguito dal tentativo di conciliazione stragiudiziale da esperire con i medesimi.

La conciliazione stragiudiziale permetterà di regolarizzare, tramite il pagamento dei canoni pregressi, del valore dell'area e della quota relativa alla compromissione delle risorse naturali, gli atti di acquisto del passato, di fatto restando il proprietario pienamente legittimato nel possesso e nella proprietà.

Ove il proprietario non intenda invece conciliare tale situazione, si procederà alla reintegra del bene nel patrimonio comunale, a seguito della quale il Comune dovrà esperire con le modalità più consone e al momento in vigore, eventuali bandi per la riassegnazione delle aree, previa liquidazione all'ex possessore di eventuali miglie condotte sui beni de quo.

Trattandosi di un procedimento amministrativo, occorrerà prima dell'approvazione del procedimento di reintegra da parte del Consiglio Comunale, inviare ai privati l'avviso di avvio del procedimento, che permetterà anche di tracciare un quadro approssimativo della situazione, definendo così anticipatamente anche i possibili proprietari che intenderanno aderire al procedimento di conciliazione da coloro che invece desisteranno o rinunceranno al diritto.

Trattandosi di terreni e solo marginalmente di enti urbani, si ritiene che i valori di conciliazione, possano essere riassunti in una perizia di inquadramento generale che determini le condizioni del mercato immobiliare, includa le verifiche necessarie per poter redigere una valutazione obiettiva e congrua delle aree gravate da uso civico o da livello, ricorrendo ove possibile agli standard di valutazione internazionale IVS (quali ad es. MCA, cost approach, direct capitalization) in funzione dello stato degli immobili, della condizione possessoria degli stessi e dell'esistenza o meno di immobili su di essi.

All'interno di tale perizia, si prevede l'attribuzione dei valori dei terreni e la deduzione degli importi eventualmente previsti dalla normativa, applicabili al procedimento di conciliazione stragiudiziale.

La valutazione delle aree dovrà essere eseguita per ogni singola particella e prevede:

- a. Elaborazione di visure catastali ed estratti di mappa CT/CF;

- b. Esecuzione del sopralluogo volto ad accertare la natura e consistenza dei terreni, lo stato possessorio, lo stato di coltivazione (eventuale) e in generale tutto quanto occorrente per la determinazione del più probabile valore di conciliazione;
- c. La verifica presso gli uffici comunali dell'esistenza di eventuali oneri versati da parte dei proprietari che potrebbero essere portati in detrazione dal valore di conciliazione (considerando quindi quanto previsto dalla normativa attualmente in vigore);

Le prestazioni comportano un onere complessivo pari a euro **=170,00= (euro centosessanta/00) per particella**, oltre a CIPAG 5% e IVA di legge pari al 22% per un importo lordo di euro =217,77= euro.

Considerando l'importo totale delle particelle accertate gravate da uso civico e attualmente intestate ai privati, è pari a 290 particelle, così come riscontrabile dalla relazione del perito demaniale incaricato, l'importo dell'onorario netto ammonterebbe ad euro **=49.300,00= (euro quarantanovemilatrecento/00)** oltre CIPAG e IVA di legge, e pertanto pari ad euro 63.153,30 euro lordi.

Trattandosi tuttavia di un incarico che potrà essere svolto collegialmente, sarà possibile applicare uno sconto all'importo su indicato, solo qualora l'importo delle particelle da conciliare superi le 100 unità in unica soluzione. In tal caso, l'importo potrà subire uno sconto del 11,7% sul prezzo imponibile che passerebbe da euro =17.000,00= ad euro =15.000,00= imponibili più CIPAG 5% e IVA di legge.

Ricordiamo che tale importo potrà essere recuperato addebitandolo ai privati che dovranno procedere alla conciliazione stragiudiziale, nel caso specifico o imputandolo singolarmente per particella o suddividendolo sulla superficie totale oggetto di affrancazione e parametrandolo alla superficie del singolo mappale.

Si ricorda inoltre che per i soggetti che non procederanno all'eventuale conciliazione, il costo del calcolo relativo agli oneri così come sopra formulato, resterà ad esclusivo carico dell'Amministrazione comunale.

Detto importo comprende tutti gli oneri e spese di trasferta necessarie all'espletamento dell'incarico, fatta eccezione per imposte, tributi, oneri e diritti eventualmente dovuti all'Agenzia del Territorio, all'Archivio di Stato e/o a pubblici uffici per l'accesso ad atti e documenti anche informatizzati.

L'Amministrazione Comunale dovrà reperire l'atto originario di vendita di tutti i mappali oggetto di conciliazione stragiudiziale (o di livello) mettendoli a disposizione dello studio scrivente. Parimenti dovrà mettere a disposizione dello scrivente studio i dati anagrafici e di residenza dei soggetti coinvolti ed eventuale recapito telefonico.

L'importo comprende l'assistenza necessaria da prestarsi al Segretario Comunale o Segretario Generale del Comune per la redazione dell'atto di conciliazione stragiudiziale, inclusa la procedura di trascrizione, ma esclusa la procedura di registrazione all'Agenzia delle Entrate, per la quale occorrerà che il pubblico ufficiale provveda in autonomia utilizzando le proprie credenziali SISTER.

**S.T.A. Studio Tecnico Associato – Associazione tra professionisti**  
**Geom. Franco Santiano - Dott. Geom. Gianluca Apolloni – Geom. Daniele Pautasso – Geom. Daniele Avico**

Via Bignone, 83/B – 10064 Pinerolo (TO) – ITALIA – P.IVA/C.F. 07974850013  
 Tel. +39 0121.373701 – Fax + 39 0121. 373703 E-mail: [gapolloni@staassociato.it](mailto:gapolloni@staassociato.it) – [espropri@staassociato.it](mailto:espropri@staassociato.it)

Polizza di Responsabilità Civile Professionale emessa da Arch Insurance (EU) DAC – Certificato n° PI-8291142340

Qualora invece venisse incaricato un notaio esterno alla struttura comunale, è inclusa l'assistenza al notaio per la predisposizione dell'atto di conciliazione stragiudiziale, in forma cumulativa, e per la produzione della documentazione occorrente in numero massimo di due copie totali. Eventuali ulteriori copie dovranno essere rimborsate allo scrivente studio.

Nel caso venisse scelta l'opzione di eseguire atti in tempi e modi separati, l'assistenza sarà in ogni caso inclusa ove l'arco temporale delle prestazioni si concluda entro 18 mesi naturali e consecutivi dall'affidamento dell'incarico.

Non sono inclusi costi di copie ulteriori rispetto alle due che saranno consegnate in formato cartaceo e dovranno intendersi esclusi costi di asseverazione e/o riproduzione successivi che potranno essere quantificati a parte, ove necessario.

Restano in ogni caso esclusi dal presente incarico somme dovute per atti, diritti, imposte di bollo, diritti catastali, diritti di segreteria, di copia e ogni altro titolo richiesto come contributo spese da qualunque Ente a qualunque titolo.

Tutte le suddette spese potranno eventualmente essere anticipate dallo scrivente studio e recuperate in successiva fattura, previo impegno di spesa del Comune, come spese esenti da IVA ai sensi dell'art. 15 del relativo DPR.

RingraziandoVi per la fiducia accordatami, nella speranza di aver interpretato al meglio le necessità di questa Amministrazione, l'occasione mi è gradita per porgere cordiali saluti.

Dott. Geom. Gianluca APOLLONI

