



Comune di Siena

DIREZIONE TERRITORIO

SERVIZIO CONSULENZA GIURIDICO AMMINISTRATIVA

ATTO DIRIGENZIALE N° 3192 del 16/12/2025

OGGETTO: PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICA PEEP e PIP E CORRELATE PROCEDURE TESE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO REALE DI SUPERFICIE O ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI PEEP. AGGIORNAMENTO PARAMETRI UNITARI UTILI ALLA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L' ANNO 2026.

TIPO ATTO: Determina Generica

Il Responsabile di P.O.

Premesso:

- che con legge 28.12.1995 n. 549, art. 3 commi 75 – 81, veniva data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- che l'art. 31, commi 45 – 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ribadiva la possibilità per i Comuni di poter cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie;
- che, in attuazione di quanto sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 26.04.2005, il Comune di Siena ha approvato uno specifico progetto operativo, successivamente adeguato in più occasioni al mutare del quadro normativo;
- che con deliberazione C.C. n. 73 del 26.09.2013 il Comune di Siena ha approvato la “Proposta operativa relativa alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380 (edilizia convenzionata)” nonché la procedura e le modalità per rimuovere tutti i residuali limiti di godimento gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP o in edilizia convenzionata, su istanza, previo pagamento di un corrispettivo e stipula di un nuovo atto in forma pubblica;

Premesso altresì che con successive determinazioni dirigenziali (Determinazione Dirigenziale n. 530 del 19/03/2014, n. 398 del 15/02/2021, n. 1830 del 14/07/2022) e con deliberazione C.C. n. 218 del 25/11/2021 le procedure Peep sono state adeguate al quadro normativo più volte mutato e mediante tali atti sono stati fissati i parametri di calcolo dei corrispettivi da versare al Comune di Siena per la trasformazione del diritto reale o per la rimozione dei vincoli convenzionali;

Atteso che successivamente, anno per anno, tali valori unitari da applicare alle superfici convenzionali degli alloggi posti nelle Aree P.E.E.P. sono stati aggiornati mediante apposite determinazioni dirigenziali, in ultimo per l'anno 2025 con determinazione dirigenziale n.2913 del 20/12/2024, in maniera da poter determinare i corrispettivi sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia per la procedura relativa alla rimozione dei vincoli convenzionali;

Tenuto conto inoltre:

- che con Deliberazione Consiliare n. 28 del 16.01.2007, il Comune di Siena ha approvato il progetto operativo definitivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di Cerchiaia, assegnate ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 16/01/2025, è stato approvato il rilancio e riproposizione del precedente progetto comunale teso alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.I.P. di Cerchiaia compresa la relazione tecnica circa i parametri di calcolo dei corrispettivi ;

Preso atto della necessità di provvedere all'aggiornamento dei valori unitari a metro quadrato per le aree PEEP e PIP del Comune di Siena per l'anno 2026, con riferimento al mercato immobiliare (OMI) e alla rivalutazione degli oneri di concessione aggiornati sulla base della rivalutazione ISTAT;

Tenuto conto dell'istruttoria condotta dalla competente struttura comunale, i cui esiti sono sintetizzati nei due documenti, allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A e B – denominati rispettivamente :

- *Aggiornamento dei parametri unitari per l'anno 2026 utili alla determinazione del corrispettivo relativi ai seguenti progetti:* • *Progetto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvato con delibera di C.C. n. 107 del 26 aprile 2005. Aree P.E.E.P.* • *Progetto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze, nell'ambito del P.E.E.P. ed edilizia convenzionata, approvato con delibera di C.C. n.73 del 26/09/2013. come adeguati a seguito della deliberazione C.C. n. 218/2021 e determinazione dirigenziale n. 1830/2022;*
- *Progetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I P.) di Cerchiaia assegnate ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n°865, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°28 del 16/01/2007 e successiva delibera di Consiglio Comunale n.3 del 16/01/2025 . Aggiornamento corrispettivo unitario per l'anno 2026.*

Ritenuto di approvare per l'anno 2026, per le ragioni tecniche contenute negli allegati documenti, i parametri unitari utili per la determinazione dei corrispettivi nelle aree PEEP e PIP Cerchiaia;

Dato atto che le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento sono ricoperte dalla sottoscritta, dott.ssa Chiara Manganelli, Responsabile di Elevata Qualificazione del Servizio Consulenza Giuridico Amministrativa di Direzione giusta atto dirigenziale n.252/2024;

Attestato che la sottoscritta non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché dell'art. 16 del D.lgs. n. 36/2023;

Dato atto che è stato provveduto a tutti gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt.20 e 23 del Dlgs n.36/2023;

Rilevato il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del D.Lgs n.36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

Vista la delibera G.C. n. 184 del 30/05/2024 in tema di competenza e funzioni delle Direzioni;

DETERMINA

1. di approvare, per l'anno 2026 i parametri unitari utili alla determinazione del corrispettivo da versare al Comune di Siena per i progetti correlati ai piani di iniziativa pubblica del Comune di Siena, che si riportano di seguito:
 - Aree P.E.E.P - Progetto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvato con delibera di C.C. n. 107 del 26 aprile 2005;
 - Progetto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze, nell'ambito del P.E.E.P. ed edilizia convenzionata, approvato con delibera di C.C. n.73 del 26/09/2013;
 - PIP Cerchiaia - Progetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I P.) di Cerchiaia assegnate ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n°865, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°28 del 16/01/2007 e n. 3/2025;

2. di dare atto che il dettaglio dei singoli parametri correlati a ciascuno dei progetti elencati al precedente punto 1) è contenuto nei documenti allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A e B – denominati rispettivamente :
 - *Aggiornamento dei parametri unitari per l'anno 2026 utili alla determinazione del corrispettivo relativi ai seguenti progetti: • Progetto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvato con delibera di C.C. n. 107 del 26 aprile 2005. Aree P.E.E.P. • Progetto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze, nell'ambito del P.E.E.P. ed edilizia convenzionata, approvato con delibera di C.C. n.73 del 26/09/2013. come adeguati a seguito della deliberazione C.C. n. 218/2021 e determinazione dirigenziale n. 1830/2022;*
 - *Progetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I P.) di Cerchiaia assegnate ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n°865, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°28 del 16/01/2007 e successiva delibera di Consiglio Comunale n.3 del 16/01/2025 . Aggiornamento corrispettivo unitario per l'anno 2026.*
3. di stabilire che i contenuti della presente determinazione si applicheranno alle pratiche PEEP pervenute al Comune di Siena a far data dal 01/01/2026.

Il Responsabile di P.O.
f.to Dott.ssa Chiara Manganelli

Oggetto: Aggiornamento dei parametri unitari per l'anno 2026 utili alla determinazione del corrispettivo relativi ai seguenti progetti:

- *Progetto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvato con delibera di C.C. n. 107 del 26 aprile 2005. Aree P.E.E.P.*
- *Progetto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze, nell'ambito del P.E.E.P. ed edilizia convenzionata, approvato con delibera di C.C. n.73 del 26/09/2013.*

come adeguati a seguito della deliberazione C.C. n. 218/2021 e determinazione dirigenziale n. 1830/2022

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione ha lo scopo di determinare i nuovi valori unitari da applicare per l'anno 2026:

- 1) alla superficie convenzionale degli immobili posti nelle aree P.E.E.P. di San Miniato, Petriccio – Acqua Calda, Taverne d'Arbia – Ruffolo al fine di stabilire il corrispettivo da versare al Comune di Siena per le unità immobiliari che saranno oggetto di richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- 2) alla superficie convenzionale degli alloggi posti nelle aree P.E.E.P. ed edilizia convenzionata suddivisi in tre macro aree comunali e secondo il numero degli anni mancanti alla scadenza del limite temporale convenzionale, al fine di stabilire il corrispettivo da versare al Comune di Siena per le unità immobiliari che saranno oggetto di richiesta della rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze.

In riferimento a quanto previsto dall'art.31 commi 47 e ss. Legge 448/98 (come modificato dall'art.22 bis legge 108 del 29/07/2021 e dall'art. 10 quinquies della Legge n. 51/2022) questo Ufficio ha già adottato le corrette modalità di calcolo, conformandosi alle normative vigenti.

Con le procedure che seguono, si provvede all'aggiornamento dei valori di riferimento al mercato immobiliare (OMI) ed alla rivalutazione degli oneri di concessione, aggiornati sulla base della rivalutazione ISTAT, in modo da determinare i valori unitari per il 2026.

area PEEP “Petriccio – Acqua Calda”

Valori OMI (1° semestre 2025):

Petriccio	min	max
Abitazione economiche	euro/mq.1.300	- euro/mq. 1.900
Acqua Calda	min	max
Abitazioni economiche	euro/mq.1.150	- euro/mq. 1.650

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.500,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.500,00 x 0,20 = euro/mq. 300,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. 300,00 x 0,60 = euro/mq. **180,00**

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 – ottobre 2025 = + 43,4 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da calcolo per il progetto del 2005) : euro / mq. 64,54

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 64,54 x 1,434 = euro/mq. **92,55**

corrispettivo unitario anno 2026

euro/mq. 180,00 - euro/mq. 92,55 = euro/mq. **87,45**

area PEEP "San Miniato"

Valori OMI (1° semestre 2025):

San Miniato	min	max
Abitazione economiche	euro/mq. 1.200	euro/mq. 1.750

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.475,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.475,00 x 0,20 = euro/mq. 295,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. 295,00 x 0,60 = euro/mq. **177,00**

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 – ottobre 2025 = + 43,4 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da calcolo per il progetto del 2005) : euro / mq. 60,52

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 60,52 x 1,434 = euro/mq. **86,79**

corrispettivo unitario anno 2026

euro/mq. 177,00 - euro/mq. 86,79 = euro/mq. **90,21**

area PEEP “Taverne d'Arbia - Ruffolo”

Valori OMI (1° semestre 2025):

Taverne d'Arbia	min		max
Abitazione economiche	euro/mq. 970	-	euro/mq. 1.400
Ruffolo	min		max
Abitazione economiche	euro/mq. 1.100	-	euro/mq. 1.550

Valore immobiliare medio : euro/mq. 1.255,00

Percentuale estimativa di incidenza del valore del terreno su costruito: 20%

Valore venale riferito ad ogni mq. di superficie costruita:

euro/mq. 1.255,00 x 0,20 = euro/mq. 251,00

Valore venale (ridotto) dell'area edificata riferito ad ogni metro quadro di superficie :

euro/mq. 251,00 x 0,60 = euro/mq. **150,60**

Oneri accessori rivalutati :

coefficiente ISTAT marzo 2005 – ottobre 2025 = + 43,4 %

oneri di concessione ripartiti per ogni metro quadro di superficie costruita (come da progetto del 2005) : euro / mq. 89,67

Oneri di concessione rivalutati : euro/mq. 89,67 x 1,434 = euro/mq. **128,59**

corrispettivo unitario anno 2026

euro/mq. 150,60 - euro/mq. 128,59 = euro/mq. **22,01**

Eliminazione vincoli convenzionali

In seguito alla variazione del dato di partenza (corrispettivo comma 48 art.31 l. 448/98), applicando il metodo di calcolo introdotto con Decreto MEF 28 settembre 2020 n. 151, ricaviamo i valori relativi al corrispettivo rimozione vincoli (CRV)

Decreto MEF 28 settembre 2020 n. 151

(G.U. n.280 del 10/11/2020)

Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata (vigente dal 25/11/2020)

$$CRV = Cc. 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n.448 del 1998 e successivi pronunciamenti

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione

Coerentemente alla valutazione estimativa adottata per il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (Cc.48) prendiamo a riferimento il valore unitario della superficie convenzionale (s.c.) in modo da ottenere il valore da applicare ad ogni mq. di s.c., in relazione al numero degli anni mancanti alla scadenza del limite (trentennale) convenzionale.

Il calcolo della s.c. , che ricomprende anche le superfici condominiali in percentuale ai millesimi di proprietà, lo assumiamo come riferimento alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Esempio di calcolo :

macro area 1

$$Cc.48 = 87,45$$

$$ADC = 30 \text{ anni}$$

$$ATC = 10 \text{ anni}$$

anni mancanti alla scadenza trentennale convenzionale : 20

$$87,45 \times 0,5 \times (30-10)/30 = € 29,15 / mq. (s.c.)$$

MACRO AREA 1 (anno 2026)

Cc.48 = € **87,45**/ mq. s.c.

Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 1	: €	1,46	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 2	: €	2,91	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 3	: €	4,37	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 4	: €	5,83	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 5	: €	7,29	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 6	: €	8,74	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 7	: €	10,20	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 8	: €	11,66	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 9	: €	13,12	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 10	: €	14,57	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 11	: €	16,03	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 12	: €	17,49	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 13	: €	18,95	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 14	: €	20,40	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 15	: €	21,86	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 16	: €	23,32	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 17	: €	24,78	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 18	: €	26,23	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 19	: €	27,69	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 20	: €	29,15	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 21	: €	30,61	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 22	: €	32,06	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 23	: €	33,52	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 24	: €	34,98	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 25	: €	36,44	mq/ (sc)

P.E.E.P. PETRICCIO / ACQUA CALDA

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

22- Cerchiaia, 13- D. Boninsegna, 10- via Orlandi, 14- via Federighi, 9- viale Sclavo, 24-
Coroncina II, 7 – via Napoli, 6- Petriccio.

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

Petriccio, Acqua Calda, Uncinello, Torre Fiorentina, San Prospero, Cappuccini, Palazzo Diavoli,
Marciano, Vico Alto, Viale Bracci, Malizia, Scacciapensieri, Ravacciano, Valli, Strada di Busseto,
Viale Cavour, Viale Sclavo, Coroncina, Cerchiaia.

MACRO AREA 2 (anno 2026)

Cc.48 = € **90,21**/ mq. s.c.

Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	1	: €	1,50	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	2	: €	3,01	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	3	: €	4,51	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	4	: €	6,01	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	5	: €	7,52	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	6	: €	9,02	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	7	: €	10,52	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	8	: €	12,03	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	9	: €	13,53	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	10	: €	15,03	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	11	: €	16,54	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	12	: €	18,04	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	13	: €	19,54	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	14	: €	21,05	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	15	: €	22,55	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	16	: €	24,06	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	17	: €	25,56	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	18	: €	27,06	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	19	: €	28,57	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	20	: €	30,07	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	21	: €	31,57	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	22	: €	33,08	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	23	: €	34,58	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	24	: €	36,08	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale)	25	: €	37,58	mq/ (sc)

P.E.E.P. SAN MINIATO

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

19- Sant'Andrea a Montecchio, 16- Pian delle Fornaci, 18- Costalpino, 15- Costafabri, Bando Conti- San Miniato.

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

San Miniato, Sant'Andrea a Montecchio, Pian delle Fornaci, Costalpino, Costafabri, Colonna San Marco, Terrenzano, Montalbuccio, Policlinico, Stellino, Montarioso, Bottega Nuova, Malafrasca.

MACRO AREA 3 (anno 2026)

Cc.48 = € **22,01**/ mq. s.c.

Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 1	: €	0,37	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 2	: €	0,73	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 3	: €	1,10	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 4	: €	1,46	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 5	: €	1,83	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 6	: €	2,20	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 7	: €	2,57	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 8	: €	2,93	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 9	: €	3,30	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 10	: €	3,67	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 11	: €	4,03	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 12	: €	4,40	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 13	: €	4,77	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 14	: €	5,13	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 15	: €	5,50	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 16	: €	5,87	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 17	: €	6,24	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 18	: €	6,60	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 19	: €	6,97	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 20	: €	7,34	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 21	: €	7,70	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 22	: €	8,07	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 23	: €	8,44	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 24	: €	8,80	mq/ (sc)
Anni (mancanti alla scadenza del limite trentennale convenzionale) 25	: €	9,17	mq/ (sc)

P.E.E.P. TAVERNE D'ARBIA - RUFFOLO

Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà :

Taverne d'Arbia,

Eventuali edifici in edilizia convenzionata :

Taverne d'Arbia, Ruffolo, Isola d'Arbia, Due Ponti, l'Abbadia, Renaccio, Presciano, Vico d'Arbia, Ponte a Bozzone, Pieve a Bozzone, Volte Basse.

Oggetto: Progetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di Cerchiaia assegnate ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n°865, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°28 del 16/01/2007 e successiva delibera di Consiglio Comunale n.3 del 16/01/2025.

Aggiornamento corrispettivo unitario per l'anno 2026.

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il nuovo corrispettivo unitario da applicare per l'anno 2026, ad ogni metro quadrato del terreno costituente i lotti del P.I.P. di Cerchiaia al fine di stabilire la somma da versare al Comune di Siena per le unità immobiliari che saranno oggetto di richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ovvero la soppressione dei vincoli derivanti dalla convenzione originaria del 1991 e gravanti sugli immobili e sui terreni su cui essi insistono, restando invece il vincolo di cui all'art.11, co.1, legge 273/2002, per cui la proprietà delle aree non può essere ceduta nei cinque anni successivi all'acquisto, salvi i soli casi di forza maggiore o successione *mortis causa*.

Normativa di riferimento

Il corrispettivo (valore minimo di cessione) è determinato secondo quanto previsto dall'Art.3, comma 64 della L. 662/96 modificato ed integrato ai sensi della L. 12/12/2002 , n° 273 , tenuto conto della delibera a sezioni unite della Corte dei Conti n. 22 del 2011.

Sul valore di mercato determinato non si procede all'applicazione della diminuzione pari al 25% così come previsto dall'art. 37 comma 1 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327, modificato ed integrato dalla L. 24/12/2007 n°244 tenendo conto della pronuncia della Corte di Cassazione, sez. Civile, che con sentenza 18 marzo 2015 n. 5444, conferma, in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione per i piani urbanistici (nel caso PEEP e PIP), la inapplicabilità della decurtazione del 25% del valore venale di terreni edificabili, prevista dal comma 1 dell'art. 37 del T.U.E., come modificato dal comma 89, art. 2, della legge 244/2007.

Individuazione urbanistica

L'originario Piano (di iniziativa pubblica) per insediamenti produttivi P.I.P. Cerchiaia è decaduto: la zona, nella sua interezza, ha mantenuto la vocazione produttiva originaria (industriale ed artigianale produttivo, artigianale di servizio) ed allo stesso tempo si è aperta” a possibili cambi di destinazione d'uso verso il Direzionale ed il Commerciale.

Lo strumento urbanistico vigente individua l'area di Cerchiaia con la sigla AM 3 — Aree miste 3: ambiti più propriamente produttivi (Art. 80 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo”)

Le destinazioni d'uso ammesse risultano essere le seguenti:

- Industriale e artigianale produttivo (b1)
- Artigianale di servizio (b3)
- Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1)
- Direzionale e di servizio ad eccezione della sotto articolazione (e4)
- Commerciale all'ingrosso e depositi (f1 e f2)

Valori di mercato di riferimento

I valori aggiornati (1° semestre 2025) della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) per la zona di Cerchiaia (codice di zona E15) relativi alle destinazioni d'uso prevalenti e comunque da quelle ammesse dallo strumento urbanistico, risultano essere le seguenti:

Destinazione : produttiva

Capannoni tipici (stato conservativo normale): da €/mq. 680 a €/mq. 970 (media €/mq. 825)

Destinazione : terziaria

Uffici (stato conservativo normale) : da €/mq. 1.850 a €/mq. 2.650 (media €/mq. 2.250)

Tipologia prevalente : commerciale

Negozi (stato conservativo normale) : da €/mq. 2.150 a €/mq. 3.100 (media €/mq. 2.625)

Prendiamo come riferimento di mercato il risultato della media tra i tre valori individuati, considerando le attuali prevalenti destinazioni in essere e valutando quanto previsto al comma 3 dell'art. 77 delle norme tecniche di attuazione del “piano operativo” circa la dotazione minima dei parcheggi privati in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento degli edifici esistenti.

Ipotizziamo, perciò, di suddividere le destinazioni d'uso complessive dell'intera area in proporzioni uguali:

Valore di mercato medio : $(825 + 2.250 + 2.625) / 3 = \text{€ /mq. } \mathbf{1.900,00}$

Metodo estimativo

Il valore di trasformazione del diritto di superficie in proprietà sarà così determinato:

$$C = Vv \times 60\% - Co$$

dove:

C = Corrispettivo per ogni metro quadro di superficie di lotto assegnata;

Vv = Valore venale dell'area determinato secondo le quotazioni O.M.I. relative alle destinazioni urbanistiche previste dal vigente strumento urbanistico con assunzione come percentuale di valore del terreno rispetto all'edificato del termine del 10% , dato desunto da valutazioni di mercato.

60 % = riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all' art.31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla convenzione sino all'ultimo dato disponibile.

dati noti:

Superficie dei lotti assegnati : **mq. 59.180**

Volume consentito : mc. 177.540

Altezza media di interpiano : ml.4,00

Superficie consentita : mc. 177.540/ ml. 4,00 = **mq. 44.385**

Oneri concessione del diritto di superficie = € 946.411

(Conv . rep. 3000 del giugno 1991 pari a £. 1.832.508.700)

variazione ISTAT (giugno 1991 — ottobre 2025) = + 114,9%

Oneri di concessioni rivalutati : € 946.411 x 2,149 = € **2.033.837,24**

Valore di mercato medio : **€/mq. 1.900,00**

svolgimento :

Valore venale potenziale dell'intero edificato: mq. 44.385 x €/mq. 1.900,00= € 84.331.500

Valore complessivo del terreno (10%) € 84.331.500 x 0,10 = € 8.433.150

Riduzione (60%) : € 8.433.150 x 0,60 = € **5.059.890**

Corrispettivo

(detrazione oneri concessione diritto superficie dal valore sopra ottenuto):

$$\text{€ } 5.059.890,00 \text{ — } 2.033.837,24 \text{ = € } \mathbf{3.026.052,76}$$

$$\text{Corrispettivo / mq.} \quad = \text{€ } 3.026.052,76 / 59.180 = \mathbf{\text{€/mq. } 51,13}$$

Conclusioni

Il valore del corrispettivo unitario da applicare per l'anno **2026**, ad ogni metro quadrato del terreno costituente i lotti del P.I.P. di Cerchiaia al fine di stabilire la somma da versare al Comune di Siena per le unità immobiliari che saranno oggetto di richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, risulta essere pari ad **€/mq. 51,13**.