



Città di Cinisello Balsamo

Provincia di Milano

COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 28/09/2009

CC N. 65

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: RECEPIMENTO DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE SU AREE DEL P.E.E.P. (EX LEGE 167/62 E S.M.I.) ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO.

L'anno duemilanove addì ventotto del mese di Settembre alle ore 19.45, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla legge vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di prima convocazione ed in seduta PUBBLICA presieduta dal Sig. Sacco Giuseppe nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Vicesegretario Generale Veronese Moreno.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
1 - Gasparini Daniela	P.D.	X		17 - Berlino Giuseppe	P.D.L.	X	
2 - Gasparini Alessandro	P.D.	X		18 - Scaffidi Francesco	P.D.L.	X	
3 - Ronchi Andrea	P.D.	X		19 - Cesarano Ciro	P.D.L.	X	
4 - Marsiglia Franco	P.D.	X		20 - Di Lauro Angelo	P.D.L.	X	
5 - Catania Andrea	P.D.	X		21 - Malavolta Riccardo	P.D.L.	X	
6 - Sacco Giuseppe	P.D.	X		22 - Visentin Riccardo	P.D.L.	X	
7 - Grazzi Francesco	P.D.	X		23 - Acquati Piergiorgio	P.D.L.	X	
8 - Ruffa Ivano	P.D.	X		24 - Gandini Stefano	P.D.L.	X	
9 - Russomando Damiano	P.D.	X		25 - Boiocchi Simone	LEGA N.	X	
10 - Seggio Giuseppe	P.D.	X		26 - Fumagalli Cristiano	LEGA N.	X	
11 - Martino Raffaele	P.D.	X		27 - Schiavone Angelo	I.D.V.	X	
12 - Gatto Gerardo	P.D.	X		28 - Quattrocchi Marco	I.D.V.	X	
13 - Muscio Nicola	P.D.	X		29 - Altafin Emanuele	R.C.	X	
14 - Bartolomeo Patrizia	P.D.	X		30 - Menegardo Mattia	SIN. per C.B.	X	
15 - Strani Natalia	P.D.	X		31 - Zonca Enrico	CITT. INS.-M.P.A.	X	
16 - Lio Carlo	P.D.L.	X					

Componenti presenti n. 31.

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

N° proposta: 35223

OGGETTO

RECEPIMENTO DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE SU AREE DEL P.E.E.P. (EX LEGE 167/62 E S.M.I.) ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO.

RELAZIONE:

Il CIMEP, tenendo in considerazione le esigenze delle famiglie assegnatarie di alloggi realizzati nei piani di zona consortile (ex lege 167/62 e s.m.i.) alle prese con la vendita del loro immobile e vista l'attuale differenza tra il prezzo di vendita convenzionale rispetto ai prezzi di mercato di altri alloggi, con proprie deliberazioni n. 9 del 04.02.2008 e n. 55 del 13.06.2008 ha modificato all'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" il metodo di valutazione del prezzo di vendita di alloggi e loro pertinenze successive alla prima assegnazione.

La delibera CIMEP n. 9/2008 estende al punto 3 del deliberato, la possibilità di applicabilità di detto metodo, anche per le convenzioni già sottoscritte purché sia espressamente manifestata la volontà di operare in tal senso da parte delle Amministrazioni Comunali, anche attraverso specifiche regolamentazioni, oltre che da parte degli ulteriori soggetti aventi causa.

Attualmente il metodo di rivalutazione degli alloggi prevede che in caso di vendite successive alla prima assegnazione/cessione, il valore dell'alloggio venga definito aggiungendo una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" e dei "prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati", diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata progressivamente in ragione dall'età dell'edificio.

L'utilizzo del metodo di rivalutazione sopra riportato determina che, soprattutto per convenzioni sottoscritte da parecchi anni, la forbice della differenza fra il valore convenzionale determinato ed il valore di libero mercato abbia subito nel corso degli anni un notevole ampliamento.

il C.I.M.E.P. ha ritenuto quindi opportuno procedere ad una revisione complessiva dei meccanismi di determinazione dei prezzi successivi alla prima assegnazione/cessione agganciandoli quindi al valore di libero mercato, consentendo di mantenere nel tempo la differenza fra i due valori.

La sostanza del nuovo metodo di rivalutazione è proprio quella di mantenere invariata, al momento della rivendita del bene, quella differenza percentuale che c'era fra il prezzo di convenzione e quello di mercato al momento della stipula della convenzione stessa.

Il meccanismo proposto prevede inoltre una soluzione da utilizzarsi per le convenzioni di aree concesse in diritto di superficie ed una per le convenzioni di aree concesse in diritto di proprietà.

Alla luce di quanto sopra descritto di seguito viene riportato il nuovo metodo di rivalutazione del prezzo di vendita, introdotto con deliberazioni del C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 e n. 55 del 13.06.2008, successivo alla prima assegnazione/cessione delle alloggi e loro pertinenze realizzate su aree P.E.E.P. assegnate in diritto di superficie/in diritto di proprietà:

1. METODO PER ALLOGGI E PERTINENZE REALIZZATI SU AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

$$X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}$$

dove

X= prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione;

V_a= valore dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione;

V_{ma}= valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (**v_{ca}**) ed il valore del box o posto auto (**v_{cb}**) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- **v_{ca}**: **valore commerciale dell'alloggio** determinato dal prodotto della superficie commerciale (**sc**) per il valore medio di mercato al mq. dell'alloggio alla data di prima assegnazione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamento nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);
 - **Sc**: **superficie commerciale** ottenuta computando:

- La superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
 - La superficie dei balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
 - La superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;
 - La superficie delle parti comuni androni, scale, porticati ecc. è calcolata forfetariamente al 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.
- **vcb**: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);

Vmv= Valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (**vav**) e il valore del box o posto auto (**vbv**) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- **vav**: valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (**sc**) per il valore medio di mercato al mq. dell'alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati" o "colonna appartamenti vecchi oltre 35") per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);
- **Vbv**: valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello

Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);

Il prezzo ottenuto dall'applicazione della formula sopra esposta ($X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}$), con riferimento alla colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati", dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

da 0 a 10 anni lo 0%

da 11 a 35 anni lo 0,5% annuo fino ad un massimo del 12,5%;

dopo 35 anni si utilizzerà come riferimento i valori rilevati dalla colonna "appartamenti vecchi oltre 35 anni" senza alcun ulteriore deprezzamento.

2. METODO PER ALLOGGI E PERTINENZE REALIZZATI SU AREE DI PROPRIETA'.

Per quanto riguarda gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà la rivalutazione avverrà per i primi 20 anni dalla data di prima assegnazione/cessione secondo il meccanismo sopra indicato. Per il periodo dal 21° al 30° anno, la differenza fra il valore di mercato dell'alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% del valore di mercato.

Allo scadere del 30° anno le unità immobiliari potranno essere vendute a libero mercato.

Il nuovo metodo di rivalutazione del prezzo di vendita, come sopra riportato, potrà pertanto essere applicato anche alle convenzioni già sottoscritte, previa manifesta volontà delle parti in causa, per la concessione di aree in diritto di superficie e aree concesse in diritto di diritto di proprietà.

Dato che l'utilizzo del nuovo metodo di calcolo si estenderà anche a convenzioni già sottoscritte e regolarmente registrate, l'ufficio scrivente ha ritenuto opportuno elaborare uno specifico regolamento per disciplinare l'applicazione del nuovo meccanismo di rivalutazione del prezzo di vendita.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si propone quindi:

1. di recepire il dispositivo della nuova formulazione dell'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" modificato con Deliberazioni C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 e n. 55 del 13.06.2008, nella prassi di determinazione del prezzo

di cessione successivo alla prima assegnazione/cessione per unità immobiliari edificate su aree assegnate in diritto di superficie, in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà;

2. di approvare l'applicazione del nuovo metodo di calcolo, secondo il "Regolamento Comunale per l'applicazione del nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione delle unità immobiliari edificate su aree P.E.E.P. (ex lege 167/62 e s.m.i.) assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà", anche per le convenzioni già sottoscritte, fatto salvo l'esercizio di rinuncia dei soggetti aventi causa.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 65 DEL 28.9.2009

OGGETTO:

RECEPIMENTO DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE SU AREE DEL P.E.E.P. (EX LEGE 167/62 E S.M.I.) ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO.

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.lgs del 18.8.2000 n. 267, si esprimono i seguenti pareri con riferimento alla deliberazione in oggetto:

- **Regolarità tecnica**

Il Dirigente
Del Settore Gestione del Territorio

(F.to Arch. Giuseppe Faraci)

Regolarità contabile:
Si attesta che la presente proposta
non necessita di parere di regolarità
contabile in quanto non comporta
maggiori spese o minori entrate

Data
27/8/09

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
FINANZIARIO
F.to Stefano dr. Polenghi

Allegati A, B, C all'originale dell'atto

OGGETTO

RECEPIMENTO DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE SU AREE DEL P.E.E.P. (EX LEGE 167/62 E S.M.I.) ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA' E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Cinisello Balsamo è aderente al C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economico Popolare;

Dato atto che il valore dell'immobile, così come definito nelle convenzioni sottoscritte nell'ambito delle assegnazioni di aree nei Piani di Zona Consortile attuati nel Comune di Cinisello Balsamo, viene determinato in base al prezzo di prima assegnazione cui deve essere aggiunto l'incremento percentuale medio dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, diminuito di una percentuale determinata in base alla vetustà dell'unità immobiliare stessa;

Preso atto che con Deliberazione n. 9 del 04.02.2008 modificata con successivo atto n. 55 del 13.06.2008, l'Assemblea del Consorzio C.I.M.E.P. ha approvato la modifica all'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile", al fine di rivedere i meccanismi di determinazione dei prezzi successivi alla prima assegnazione/cessione degli alloggi, box e loro pertinenze, agganciandoli al valore "reale" di libero mercato, consentendo al contempo di mantenere la differenza fra i due valori evitando l'eccessiva penalizzazione risultante dal meccanismo presente attualmente all'interno delle singole convenzioni;

Tenuto conto di alcune carenze che il nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione, previsto dall'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" come modificato con Deliberazioni C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 e n. 55 del 13.06.2008, introduce e non risolve;

Ritenuto che per la corretta applicazione del nuovo metodo di rivalutazione dei prezzi di vendita risulta quindi opportuno stabilire specifiche regolamentazioni da estendere alle convenzioni esistenti già sottoscritte e regolarmente registrate;

Vista la Delibera dell'Assemblea del C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 avente ad oggetto "MODIFICA ED INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE E CONSEGUENTE APPROVAZIONE DEL NUOVO TESTO" e relativi allegati, allegata al presente atto **(ALLEGATO A)**;

Vista la Delibera dell'Assemblea del C.I.M.E.P. n. 55 del 13.06.2008 avente ad oggetto "ULTERIORE MODIFICA AL REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE E CONSEGUENTE APPROVAZIONE DEL NUOVO TESTO" e relativi allegati, allegata al presente atto **(ALLEGATO B)**;

Visto l'allegato "Regolamento Comunale per l'applicazione del nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione delle unità immobiliari edificate su aree P.E.E.P. (ex lege 167/62 e s.m.i.) assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà" **(ALLEGATO C)**;

Ritenuto di condividerne il contenuto ed il meccanismo di calcolo proposto;

Ritenuto di applicare tale meccanismo anche nelle convenzioni già sottoscritte, purchè le parti aventi titolo e diritto manifestino la propria volontà, di applicare detto metodo, in forma scritta;

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione II "Assetto, Utilizzo e Tutela del Territorio" nella seduta del 14.09.2009;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal dirigente del Settore Gestione del Territorio;

DELIBERA

- 1) Di recepire il dispositivo della nuova formulazione dell'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" di cui agli allegati A e B nella prassi di determinazione del prezzo di cessione successivo alla prima assegnazione/cessione per unità immobiliari edificate su aree assegnate in diritto di superficie, in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà.

- 2) Di approvare l'applicazione del nuovo meccanismo di calcolo, secondo il "Regolamento Comunale per l'applicazione del nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione delle unità immobiliari edificate su aree P.E.E.P. (ex lege 167/62 e s.m.i.) assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà" (ALLEGATO C), anche per le convenzioni già sottoscritte, fatto salvo l'esercizio di rinuncia dei soggetti aventi causa.

In apertura di seduta, il Presidente, dopo una fase di comunicazioni, ricorda che la scorsa seduta di Consiglio comunale si è chiusa dopo l'illustrazione dell'argomento in oggetto. Passa quindi alla trattazione del punto invitando i Consiglieri a intervenire sullo stesso. Si accende una discussione... omissis (trascrizione allegata all'originale dell'atto) nel corso della quale il Consigliere Russomando presenta il seguente emendamento a nome della maggioranza:

EMENDAMENTO MAGGIORANZA

Nel "Regolamento comunale per l'applicazione del nuovo metodo di definizione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione delle unità immobiliari edificate su aree ricadenti nel P.E.E.P. (ex lege 167/62 e s.m.i.) assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà" cassare il testo dell'**art. 7** e sostituirlo con:

"Per atto di prima assegnazione o cessione si deve intendere:

- 1) per gli immobili ceduti da imprese di costruzioni la data del rogito notarile;**
- 2) Per gli immobili realizzati da cooperative edilizie la data risultante da verbale di assegnazione o in mancanza la data del rogito notarile"**

Dopo una serie di richieste di chiarimenti di alcuni Consiglieri e le relative risposte da parte dell'Assessore Rosa Riboldi e del Dirigente, architetto Faraci, il Presidente apre la discussione sull'emendamento presentato.

Il Consigliere Russomando espone l'emendamento. Il Consigliere Schiavone si dice favorevole a quanto proposto.

Il Presidente apre la fase delle dichiarazioni di voto sull'emendamento.

Il Consigliere Di Lauro dichiara che non parteciperà alla votazione in quanto proprietario di una casa che rientra nella tipologia regolamentata dalla delibera. Il Presidente ne prende atto.

Il Consigliere Menegardo dichiara che darà voto favorevole.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento della Maggioranza e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.27	
Voti favorevoli:	n.27	(il Consigliere Gandini esprime oralmente il suo voto)
Voti contrari:	n. =	
Astenuti:	n. =	

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'emendamento approvato.

Il Presidente apre quindi la fase delle dichiarazioni di voto sulla delibera così come emendata.

Il Consigliere Russomando dichiara che darà voto favorevole.

Il Consigliere Berlino si dichiara favorevole alla delibera come emendata.

Il Presidente pone quindi in votazione la deliberazione in oggetto così come emendata e si determina il seguente risultato (allegato B all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.29
Voti favorevoli:	n.29
Voti contrari:	n. =
Astenuti:	n. =

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione così come emendata approvata.

Il Presidente pone infine in votazione l'immediata eseguibilità della deliberazione in oggetto e si determina il seguente risultato (allegato C all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.27
Voti favorevoli:	n.27
Voti contrari:	n. =
Astenuti:	n. =

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile.

Il testo del Regolamento comunale (emendato all'art. 7) approvato è dunque il seguente:



Comune di Cinisello Balsamo

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE SU AREE RICADENTI NEL P.E.E.P. (EX LEGE 167/62 E S.M.I.) ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA'

- Art. 1** OGGETTO E FINALITA'
- Art. 2** METODO DI CALCOLO
- Art. 3** VALORE DI MERCATO MEDIO
- Art. 4** INTRODUZIONE DEL PRINCIPIO DI SEMPLIFICAZIONE E APPLICABILITA'
- Art. 5** MANIFESTAZIONE DI VOLONTA'
- Art. 6** DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE
- Art. 7** DEFINIZIONE DI ATTO DI PRIMA ASSEGNAZIONE
- Art. 8** RIVALUTAZIONE IMPORTI CORRISPOSTI A TITOLO DI CONQUAGLIO
- Art. 9** RIVALUTAZIONE IMPORTI CORRISPOSTI PER LA TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
- Art. 10** AMBITI E ZONE DI APPLICAZIONE
- Art. 11** APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO
- Art. 12** FACOLTA' DI DEROGA
- Art. 13** RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 1 – OGGETTO E FINALITA'

1. Nel rispetto del “Regolamento per l’attuazione del piano di Zona Consortile” approvato con deliberazione dell’Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 e come modificato con ulteriore deliberazione dell’Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 55 del 13.06.2008, il presente regolamento comunale detta specifiche regolamentazioni riguardanti il metodo di rivalutazione del prezzo di vendita degli alloggi, box e relative pertinenze successivo alla prima assegnazione/cessione, per tutte le unità immobiliari in regime di diritto di superficie o di diritto di proprietà su aree del Piano di Zona Consortile C.I.M.E.P., per i quali non siano scaduti o rimossi i vincoli convenzionali pattuiti.

2. Il presente regolamento s’ispira all’esigenza di procedere ad una revisione complessiva dei meccanismi di determinazione dei prezzi successivi alla prima assegnazione o cessione agganciandoli al valore di libero mercato, consentendo di mantenere nel tempo la differenza tra i due valori, ed evitando in tal modo l’eccessiva penalizzazione risultante dall’applicazione del meccanismo attualmente previsto nelle convenzioni stipulate sia per la concessione di aree in diritto di superficie che per aree in diritto di proprietà.

Art. 2 - METODO DI CALCOLO

1. Il nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita è così determinato:

a) Per unità immobiliari realizzate su aree concesse in **DIRITTO DI SUPERFICIE**:

$$X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}$$

dove

X= prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione;

V_a= valore dell’alloggio al momento della prima assegnazione/cessione;

Vma= valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (**vca**) ed il valore del box o posto auto (**vcb**) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- **vca:** valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (**sc**) per il valore medio di mercato al mq. dell'alloggio alla data di prima assegnazione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);
 - **Sc:** superficie commerciale ottenuta computando:
 - La superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e al 50% nel caso contrario;
 - La superficie dei balconi e altri vani di pertinenza in diretta comunicazione con l'alloggio, calcolata al 50%;
 - La superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolata al 25%;
 - La superficie delle parti comuni androni, scale, porticati ecc. è calcolata forfetariamente al 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.
 - Superficie box calcolata al 50%*.
- **vcb:** valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);

Vmv= Valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (**vav**) e il valore del box o posto auto (**vbv**) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

* Solo nel caso in cui nell'atto di prima assegnazione/cessione sia riportato un unico prezzo (alloggio + box).

- **vav:** valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (**sc**) per il valore medio di mercato al mq. dell'alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati" o "colonna appartamenti vecchi oltre 35") per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);
- **Vbv:** valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio);

Il prezzo ottenuto dall'applicazione della formula sopra esposta ($X = (Va:Vma) \times Vmv$), con riferimento alla "nuovi o ristrutturati", dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

da 0 a 10 anni lo 0%

da 11 a 35 anni lo 0,5% annuo fino ad un massimo del 12,5%;

dopo 35 anni si utilizzerà come riferimento i valori rilevati dalla colonna "appartamenti vecchi oltre 35 anni" senza alcun ulteriore deprezzamento.

b) Per unità immobiliari realizzate su aree cedute in PROPRIETA':

la rivalutazione avverrà per i primi 20 anni dalla data di prima assegnazione/cessione secondo il meccanismo sopra indicato. Per il periodo dal 21° al 30° anno, la differenza fra il valore di mercato dell'alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% del valore di mercato.

Allo scadere del 30° anno le unità immobiliari potranno essere vendute a libero mercato.

2. Gli eventuali importi corrisposti a titolo di conguaglio aree, potranno essere incrementati della variazione percentuale dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di effettuazione del pagamento a quella della cessione dell'alloggio, e sommati al prezzo di cessione come sopra determinato.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà applicando il meccanismo sopra descritto per tutta la durata della convenzione.

Art. 3 – VALORE DI MERCATO MEDIO

Il valore medio di mercato al mq. di superficie commerciale relativo agli alloggi e sue pertinenze, nonché il valore medio di mercato relativo ai box-auto verrà desunto dalle pubblicazioni della rilevazione dei prezzi degli immobili della borsa immobiliare di Milano disponibili attualmente per il Comune di Cinisello Balsamo dalla data del 01.01.1993.

Art. 4 – INTRODUZIONE DEL PRINCIPIO DI SEMPLIFICAZIONE E APPLICABILITA'

1. Nella definizione del nuovo prezzo, in attesa che vengano definiti e resi noti i valori commerciali relativi ai prezzi di mercato degli immobili sulla piazza di Cinisello Balsamo, per gli anni antecedenti il 1993, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241, per tutte le prime assegnazioni o cessioni avvenute prima del 31.12.1992 si procederà alla rivalutazione del prezzo di prima assegnazione/cessione aggiungendo una quota corrispondente all'incremento percentuale dell'indice I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di prima assegnazione/cessione alla data del 31.12.1992.

Il valore così determinato costituirà il valore convenzionalmente assunto dell'alloggio (va) per la definizione del prezzo massimo di cessione al momento del 01.01.1993, definita prima data utile per rilevare i prezzi di mercato delle unità immobiliari dai rispettivi Borsini Immobiliari di Milano, ferma restando la data di prima assegnazione o cessione ai fini del calcolo della vetustà.

2. Nel caso in cui il prezzo di prima assegnazione, aggiornato ai sensi del comma precedente, risulti maggiore del valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione o cessione

(vma), il rapporto tra il prezzo di prima assegnazione, così aggiornato (va) e il valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione (vma) sarà posto uguale a uno.

Art. 5 – MANIFESTAZIONE DI VOLONTA'

1. I proprietari di unità immobiliari realizzate su aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà e loro aventi causa e comunque i titolari di diritti reali sulla medesima unità immobiliare che vorranno utilizzare per la definizione del prezzo di cessione il meccanismo di rivalutazione di cui all'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" approvato con delibera dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 55 del 13.06.2008, dovranno manifestare la propria volontà in forma scritta.

2. In caso di cessione delle unità immobiliari, anche il futuro acquirente dovrà esprimere la propria volontà, in forma scritta, di adesione alla definizione del prezzo di cessione, determinato ai sensi dell'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" e del presente regolamento.

3. E' comunque fatta salva la facoltà degli interessati di rivalutare il prezzo di vendita delle unità immobiliari successive alla prima assegnazione o cessione ai sensi delle disposizioni precedenti e trascritte nelle rispettive convenzioni attuative di provenienza.

Art. 6 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

1. Nel caso di utilizzo, per la determinazione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione, del meccanismo di rivalutazione di cui all'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del piano di Zona Consortile" approvato con deliberazione dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 9 del 04.02.2008 e modificato con ulteriore deliberazione dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 55 del 13.06.2008, occorrerà presentare la seguente documentazione:

- Copia dell'atto di prima assegnazione o cessione da cui si evinca il relativo prezzo di prima assegnazione o cessione;

- Relazione compilata da un tecnico qualificato che dichiara la superficie commerciale dell'unità immobiliare e il nuovo prezzo di vendita ottenuti secondo la procedura di cui all'art. 2 del presente regolamento;

2. Alla relazione compilata dal tecnico dovranno essere allegati:

- copia della scheda dell'unità immobiliare, del box o posto-auto coperti;
- per il calcolo del **vca** (valore commerciale dell'alloggio) copia della colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati" del listino della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, relativa ai prezzi degli immobili ricadenti nella stessa circoscrizione in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di rivalutazione del prezzo, alla data di prima cessione/assegnazione;*
- per il calcolo del **vcb** (valore del box o posto auto di pertinenza) la copia della colonna "box" del listino della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, relativa ai prezzi dei box ricadenti nella stessa circoscrizione in cui ricade il box oggetto di rivalutazione del prezzo, alla data di prima cessione/assegnazione;*
- per il calcolo del **vav** (valore commerciale dell'alloggio) la copia della colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati" o colonna "appartamenti vecchi oltre 35" della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, relativa ai prezzi degli immobili ricadenti nella stessa circoscrizione in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di rivalutazione del prezzo, alla data della vendita;*
- per il calcolo del **Vbv** (valore del box o posto auto di pertinenza) la copia della colonna "box" del listino della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Cinisello Balsamo, relativa ai prezzi dei box ricadenti nella stessa circoscrizione in cui ricade il box oggetto di rivalutazione del prezzo, alla data della vendita;*
- per tutte le prime assegnazioni o cessioni avvenute prima del 31.12.1992 (anno precedente il primo anno dal quale i valori commerciali relativi ai prezzi di mercato degli immobili sulla piazza di Cinisello Balsamo sono rilevabili), indice I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un

fabbricato residenziale dalla data di prima assegnazione o cessione alla data del 01.01.1993 (primo anno dal quale sono rilevabili i valori commerciali relativi ai prezzi di mercato degli immobili sulla piazza di Cinisello Balsamo);

- Copia delle ricevute di pagamento delle spese sostenute a titolo di conguaglio o in assenza, attestazione del C.I.M.E.P dell'avvenuto pagamento e della somma pagata;
- Indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data del pagamento del conguaglio alla data di cessione dell'unità immobiliare;
- Copia delle ricevute di pagamento delle spese sostenute per la trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà;
- Indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di sottoscrizione dell'atto di trasformazione da diritto di superficie in piena proprietà alla data di vendita dell'unità immobiliare.

Art. 7 - DEFINIZIONE DI ATTO DI PRIMA ASSEGNAZIONE

Per atto di prima assegnazione o cessione si deve intendere:

- 1) per gli immobili ceduti da imprese di costruzioni la data del rogito notarile;**
- 2) Per gli immobili realizzati da cooperative edilizie la data risultante da verbale di assegnazione o in mancanza la data del rogito notarile**

Art. 8 - RIVALUTAZIONE IMPORTI CORRISPOSTI A TITOLO DI CONGUAGLIO

Gli eventuali importi corrisposti a seguito di conguaglio, dei costi sostenuti dal C.I.M.E.P. per l'acquisizione delle aree assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà, potranno essere incrementati della variazione percentuale dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di effettuazione del pagamento a quella della cessione

* In assenza del listino della Borsa Immobiliare di Milano, ci si potrà avvalere di altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

dell'alloggio, e sommati al prezzo di cessione determinato ai sensi dell'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" e del presente regolamento.

Art. 9 - RIVALUTAZIONE IMPORTI CORRISPOSTI PER LA TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Gli eventuali importi corrisposti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, potranno essere incrementati della variazione percentuale degli indici nazionali I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di sottoscrizione dell'atto di trasformazione alla data di cessione dell'alloggio, e sommati al prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 28 del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" e del presente regolamento.

ART. 10 - AMBITI E ZONE DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento comunale si applica a tutti i lotti e comparti di Edilizia Economica – Popolare, attuati con l'approvazione del Piano di Zona consortile ex lege 18.04.1962 nm. 167 e successive e modifiche e integrazioni, approvato con D.M. 28 aprile 1971, n. 260, modificato con delibera della giunta Regionale n. 5048 in data 18 settembre 1973 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il contenuto del regolamento si applica alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della Deliberazione di Approvazione del regolamento medesimo da parte del Consiglio Comunale.

Art. 12 - FACOLTA' DI DEROGA

Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente regolamento potranno essere consentite esclusivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 13 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti in materia.

Il Presidente
F.to GIUSEPPE SACCO

Il Vicesegretario Generale
F.to MORENO VERONESE

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all’Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell’art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza

_____06/10/2009_____

Cinisello Balsamo, _____06/10/2009_____

Il Segretario Generale
F.to MARIO SPOTO

Copia conforme all’originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, _____28/09/2009_____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __17/10/2009__

Il Segretario Generale

Pubblicata all’Albo Pretorio

dal __06/10/2009__ al __21/10/2009__

Cinisello Balsamo, _____

Visto: Il Segretario Generale