



# **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'**

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 28/09/2009**

- 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<sub>a</sub>**= 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 ( $X = (V_a : V_{ma}) \times V_{mv}$ ), 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

---

\* 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).

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 CONQUAGLIO**

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 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.