

C.I.M.E.P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE
20124 MILANO - Via Pirelli, 30

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Determinazione n. 24 del 15 LUG. 2010

Protocollo n. 2417 del 20 LUG. 2010

OGGETTO: Approvazione delle "Linee guida per l'applicazione del nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi realizzati nell'ambito dei lotti del piano di zona consortile successivamente alla prima assegnazione/cessione".

IL DIRETTORE

Premesso:

- che l'Assemblea consortile con deliberazione n. 9 in data 4 febbraio 2008, modificata con deliberazioni n. 55 in data 12 giugno 2008 e n. 12 in data 23.2.2010, ha approvato un nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi realizzati nell'ambito dei lotti del piano di zona consortile successivamente alla prima assegnazione/cessione in sostituzione di quello fino ad allora indicato nelle convenzioni sottoscritte ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- che con deliberazione di Consiglio Direttivo n. 52 in data 30.6.2009 è stato fornito al Direttore dell'Area Tecnica l'indirizzo di predisporre delle "linee guida", in coordinamento con il Consiglio Notarile di Milano e la F.I.M.A.A. di Milano, per l'applicazione del nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi, approvato con le surrichiamate deliberazioni dell'Assemblea consortile n. 9/2008 e n. 55/2008, al fine di consentire una puntuale e corretta applicazione dello stesso agli alloggi realizzati antecedentemente la data del febbraio 2008;
- che si è quindi proceduto a redigere una prima stesura di "linee guida", tenendo conto delle problematiche già emerse in sede di prima applicazione del nuovo meccanismo di calcolo e rappresentate da alcune Amministrazioni comunali e che le stesse sono allegate al presente provvedimento sotto la lettera "A";
- che tali "linee guida" saranno oggetto di successivi aggiornamenti ed approfondimenti che si rendessero necessari;
- che, in collaborazione con il Consiglio Notarile di Milano è stato inoltre predisposto uno schema di domanda da presentarsi ai Comuni per chiedere l'applicazione del

nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi, schema allegato al presente provvedimento sotto la lettera "B";

- visto il vigente Statuto Consortile;
- visto il regolamento per l'attuazione del piano di zona consortile attinente l'applicazione dell'art. 35 della legge 22.10.1971 e successive modificazioni nell'ambito del territorio dei Comuni aderenti;
- considerato che il provvedimento non comporta spese;

d e t e r m i n a

- 1) di approvare le "Linee guida per l'applicazione del nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi realizzati nell'ambito dei lotti del piano di zona consortile successivamente alla prima assegnazione/cessione" allegate al presente provvedimento sotto la lettera "A";
- 2) di approvare lo schema di domanda allegato al presente provvedimento sotto la lettera "B";
- 3) di pubblicare sul sito del consorzio le medesime linee al fine di consentire a tutti i soggetti interessati di prenderne visione.

Milano, 16 LUG. 2010

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA
Arch. Alberto Defendi

Ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267, si valuta la suesposta proposta conforme alle leggi, allo Statuto ed ai regolamenti

20 LUG. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. Fabio Guarnieri

21 LUG. 2010

La presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Consorzio il e vi è rimasta affissa per dieci giorni consecutivi.

Milano, _____

IL DIRETTORE RESPONSABILE
Arch. Alberto Defendi

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO MECCANISMO DI CALCOLO DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI, REALIZZATI NELL'AMBITO DEI LOTTI DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, SUCCESSIVAMENTE ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE.

Premessa

Con la deliberazione dell'Assemblea consortile n. 9 del 4 febbraio 2008, modificata con la deliberazione n. 55 del 12 giugno 2008, il C.I.M.E.P. ha approvato un nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi realizzati nell'ambito dei lotti del piano di zona consortile.

Con la deliberazione 9/2008 è stato anche affermato che per l'applicazione di tale nuovo meccanismo agli immobili realizzati a seguito della sottoscrizione della relativa convenzione antecedentemente la data del febbraio 2008 è necessario che il Comune sul cui territorio insiste l'immobile deliberi espressamente in tal senso.

Come è emerso anche nel corso del convegno tenutosi il 23 ottobre 2008 di presentazione del nuovo meccanismo di calcolo co-promosso da C.I.M.E.P., Consiglio Notarile di Milano, F.I.M.A.A. Milano e Borsa Immobiliare di Milano, a fronte del manifestarsi congiuntamente della volontà di utilizzare il nuovo meccanismo di calcolo, non è necessario procedere alla preventiva modifica dell'atto convenzionale originario.

Per ottenere quindi il valore di vendita dell'alloggio è necessario formalizzare la richiesta in tal senso da parte del proprietario, soggetto avente causa dell'operatore realizzatore dell'intervento e sottoscrittore della convenzione, consentendo in tal modo il manifestarsi della volontà di tutti e tre i soggetti firmatari della convenzione originaria (C.I.M.E.P., Comune ed avente causa del realizzatore dell'intervento edilizio).

La richiesta di applicazione del nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita dovrà essere quindi sottoscritta dal venditore utilizzando il modulo predisposto dal C.I.M.E.P. in collaborazione con il Consiglio Notarile di Milano e valido per tutti i Comuni che hanno assunto la deliberazione in merito.

Al richiedente verrà quindi rilasciata una "certificazione" del prezzo di vendita da presentarsi al notaio per l'atto di compravendita.

La "certificazione" sarà rilasciata dal Comune o, dal C.I.M.E.P. qualora venisse in tal senso delegato dal Comune con apposito provvedimento.

La "certificazione" avrà validità per sei mesi dalla data di rilascio in quanto "La Rilevazione dei prezzi degli immobili" realizzata da OSMI Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, strumento di riferimento per il valore commerciale degli immobili, viene pubblicato con periodicità semestrale.

Nel caso in cui l'Ente certificatore fosse il C.I.M.E.P. la raccolta della documentazione utile ai fini del calcolo del prezzo e la trasmissione della stessa al Consorzio, dovrà essere a cura del Comune stesso.

La documentazione necessaria per operare il calcolo è la seguente:

- atto di prima assegnazione dell'alloggio, da cui risulti il valore di assegnazione stesso;
- superficie commerciale dell'alloggio, calcolata secondo quanto indicato dall'articolo

28 del "regolamento di attuazione del piano di zona consortile", a tale scopo potrà essere prodotta planimetria in scala dell'alloggio o autocertificazione, secondo le modalità legislative vigenti, della superficie;

è facoltà dell'Ente certificatore (Comune o C.I.M.E.P.) di operare verifiche a campione sulle autocertificazioni e/o richiedere integrazioni utili alla definizione della superficie medesima;

- documentazione attestante l'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio aree richiesto successivamente all'atto di assegnazione dell'alloggio;
- documentazione attestante l'avvenuto pagamento dell'eventuale corrispettivo conseguente all'applicazione dell'articolo 31, commi da 45 a 50, della legge 448/1998 per la trasformazione da diritto a superficie a proprietà o per sostituzione della convenzione stipulata antecedentemente l'entrata in vigore della legge 179/1992.

E' facoltà di ogni singolo Comune richiedere ulteriore e specifica documentazione per consentire la corretta applicazione del nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita.

Va evidenziato che l'utilizzo del nuovo meccanismo di calcolo non è un obbligo, ma una ulteriore possibilità che viene offerta per l'applicazione del quale occorre la concorde volontà di tutti i soggetti interessati; in assenza di tale condizione dovrà essere utilizzato il meccanismo previsto dalla convenzione originariamente sottoscritta.

Nell'applicazione del nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita successivamente alla prima assegnazione/cessione per gli alloggi già realizzati antecedentemente la data di approvazione dello stesso si dovrà procedere tenendo conto delle successive indicazioni ad integrazione di quanto già indicato dall'articolo 28 del "regolamento per l'attuazione del piano di zona consortile" approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 55 del 12 giugno 2008.

- A)** Il valore di prima assegnazione/cessione da utilizzarsi per il calcolo del prezzo di vendita è quello risultante dal **primo atto notarile** o, in mancanza di tale dato, quello rilevabile dal **conto consuntivo o quadro economico finale** approvato dal Comune.
- B)** Per gli interventi di Cooperative a **proprietà indivisa** (quindi con gli alloggi assegnati in uso e godimento) che hanno operato la modifica a **proprietà divisa** il valore di prima assegnazione, da utilizzarsi per il calcolo del prezzo di vendita, è quello risultante dal **conto consuntivo/quadro economico finale** approvato dal Comune, non quello rilevabile dall'atto notarile conseguente al passaggio da indivisa a divisa; in assenza dello stesso dovrà essere utilizzato il valore risultante dal **piano finanziario preventivo** rivalutato secondo quanto indicato dalla convenzione.
- C)** Il **valore di mercato**, sia in sede di prima assegnazione che al momento della vendita, si ottiene dalla **media aritmetica** tra **prezzo minimo** e **prezzo massimo** indicato dalla pubblicazione utilizzata come fonte dei dati; nel caso questa sia "**La Rilevazione dei prezzi degli immobili**" realizzata da OSMI Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano dovranno utilizzarsi i valori per gli **"appartamenti nuovi o ristrutturati in periferia"** rilevabili dal sito: www.borsaimmobiliare.net. Per interventi anteriori al 1993 (anno di partenza dei dati storici presenti sul sito) i dati (a partire dal 1977) sono disponibili sul sito del C.I.M.E.P.: www.cimep.mi.it nell'area riservata le cui credenziali di accesso sono state trasmesse ai singoli Comuni.
- D)** Nel caso in cui il primo atto notarile avvenga **oltre 12 mesi** dalla data di effettiva presa di possesso dell'alloggio, il **valore di mercato relativo alla prima assegnazione** viene calcolato alla **data certa di effettiva occupazione** dell'alloggio (data di contratto di utenza: energia elettrica, gas o altro).
- E)** Per le **villette a schiera** i **prezzi di mercato**, come definiti al precedente punto C), devono essere **incrementati del 10%**.
- F)** Ai fini della definizione del **valore di mercato al posto auto** viene attribuito:
- > **il 30% del valore indicato per il box** nel caso in cui il posto auto sia in **superficie**;
 - > **il 50%** in caso sia **coperto con sola delimitazione del posto**;
 - > **il 70%** nel caso in cui sia **delimitato da muratura, ma privo di serranda**.
- G)** In presenza di **giardini concessi in uso esclusivo e/o ceduti in proprietà** agli alloggi siti al piano terra non viene applicato alcun incremento di valore dell'alloggio medesimo.
- H)** In presenza di atti di **trasformazione del regime d'uso del suolo da diritto di**

superficie a proprietà, i costi relativi al corrispettivo pagato al Comune vanno sommati al valore di prima assegnazione.

- l) I costi sostenuti per il conguaglio aree e corrisposti al C.I.M.E.P. o al Comune successivamente l'assegnazione/cessione dell'alloggio, quindi non risultanti dal rogito notarile, vanno 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.**

AL COMUNE di _____

RICHIESTA DI CALCOLO DEL PREZZO DI VENDITA DI ALLOGGIO REALIZZATO IN PEEP E RELATIVE PERTINENZE

I sottoscritt _____

in qualità di proprietari dell'alloggio e del box/posto auto pertinenziale siti in Comune di _____ via _____ n° _____ facenti parte dello stabile realizzato ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, in forza dell'atto in data _____ del Notaio _____ nn. _____ di repertorio/raccolta, catastalmente identificati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

◆ ALLOGGIO:

- ◆ Foglio _____
- ◆ Mappale _____
- ◆ Subalterno _____

◆ BOX PERTINENZIALE:

- ◆ Foglio _____
- ◆ Mappale _____
- ◆ Subalterno _____

dichiara/no

- di voler vendere le unità immobiliari sopra descritte;
- di volersi avvalere del metodo di determinazione del prezzo stabilito dalla deliberazione C.I.M.E.P. n° 9 del 4 febbraio 2008 modificata con deliberazioni n° 55 del 12 giugno 2008 e n° 12 del 23 febbraio 2010, così come approvato dal Comune di _____ con deliberazione del (Consiglio/Giunta) Comunale n° _____ in data _____.

Pertanto chiede a codesto Comune di calcolare il prezzo al quale l'alloggio ed il box possano essere venduti, applicando i criteri previsti dalle citate deliberazioni.

A tal fine allega:

- copia atto di acquisto;
- schede catastali dell'alloggio e del box;
- planimetria in scala dell'alloggio (necessaria per calcolo superficie commerciale) o, in alternativa, autocertificazione, secondo le modalità legislative vigenti, della superficie commerciale dell'alloggio, calcolata secondo quanto indicato dall'articolo 28 del "regolamento di attuazione del piano di zona consortile"
- copia ricevuta versamenti fatti al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- copia ricevute versamenti fatti a C.I.M.E.P. e/o Comune a titolo di conguaglio aree;
- copia di un contratto di utenza che provi il termine iniziale di utilizzo dell'alloggio (solo qualora la consegna degli immobili in oggetto fosse avvenuta più di un anno prima del rogito).

I sottoscritt dichiara/no di essere consapevole/i che la certificazione del Comune che determina detto prezzo ha validità sei mesi dalla data di rilascio; decorso tale termine dovrà essere richiesta una nuova determinazione del prezzo.

Data _____

Firma

