

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO CONVENZIONALE DI VENDITA DAL 21° AL 30° ANNO DALLA DATA DI PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE PER ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE IN EDILIZIA CONVENZIONATA REALIZZATI SU AREE CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETA' – LOTTI 2CB5 e 2CB9.

La presente relazione ha come obiettivo quello di individuare un criterio oggettivo funzionale all'individuazione del metodo di calcolo del prezzo convenzionale massimo di cessione dal 21° al 30° anno dalla data di prima assegnazione/cessione per alloggi e relative pertinenze in edilizia convenzionata realizzati su aree cedute in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 28 lettera c) – punto 2 del Regolamento del Piano di Zona Consortile, approvato con Delibera di CC n. 8 del 31.03.2009.

Il suddetto articolo stabilisce che: “per 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 (riferimento articolo 28 lettera c punto 1 del Regolamento), dal 21° al 30° anno la differenza tra 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;”

E' demandata pertanto alle Amministrazioni comunali l'individuazione della percentuale costante di differenza tra il prezzo convenzionale e il prezzo di mercato con l'unica indicazione specifica riferita al 29° anno momento in cui il valore di vendita dovrà essere pari al 95% del valore di mercato, in quanto al 30° anno gli effetti della convenzione decadono e pertanto gli alloggi potranno essere ceduti in libero mercato.

Ad oggi l'unico elemento oggettivo, che può essere considerato al fine di determinare la percentuale da applicare al 21° anno e che correlata al 95% costituirà l'altro punto di riferimento per calcolare la differenza tra i due valori da ripartire in modo costante sulle 9 annualità, è il valore degli alloggi al 20°anno in applicazione di quanto stabilito dal regolamento C.I.M.E.P. e sempre utilizzato.

Sulla base di casi pratici ed applicando il suddetto metodo di calcolo è emerso che al 20° anno il rapporto tra il prezzo di mercato (così come inteso dal C.I.M.E.P.) e il prezzo massimo convenzionato di vendita (stabilito in applicazione del metodo di calcolo approvato dal C.I.M.E.P.) si assesta intorno all'86%.

Pertanto, partendo dalla proiezione di questo dato ne consegue che la differenza tra i due valori è pari al 9% ($95\% - 86\% = 9\%$) che deve essere suddiviso per 9 anni, ovvero dal 21° al 29° anno compreso; ne consegue che la percentuale costante è pari all'1% come da tabella sotto riportata:

VMV = Valore di mercato al momento della vendita

VCV = Valore convenzionalmente calcolato al momento della vendita

TABELLA RAPPORTO % TRA VMV E VCV										
20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
86% dato calcolato	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95% Art. 28 CIMEP	Libero mercato

Si precisa che il suddetto metodo di calcolo dovrà essere applicato dal 21° anno al 29° anno esclusivamente agli alloggi insistenti nei lotti di edilizia convenzionata concessi in diritto di proprietà e ricadenti nel Lotto 2CB5 di via Vespucci e nel Lotto 2CB9 di piazza Giovanni XXIII.

Al fine di meglio comprendere le modalità di individuazione dei criteri utilizzati, si riporta un esempio di calcolo al 20° anno:

ESEMPIO DI CALCOLO

- Superficie Commerciale immobile: 100,39 mq
- Prezzo di prima assegnazione: € 136.119,29
- Valore di mercato al momento della prima assegnazione alloggio: 1.375,00 €/mq (media listino F.I.M.A.A. 2° semestre 2003 alloggi nuovi)
- Valore di mercato attuale alloggio: 2.100,00 €/mq (media listino F.I.M.A.A. 2° semestre 2023 alloggi recenti)
- Valore di mercato al momento della prima assegnazione box: € 11.525,00 (valore a corpo listino F.I.M.A.A. 2° semestre 2003)
- Valore di mercato attuale box: € 17.000,00 (valore a corpo listino F.I.M.A.A. 2° semestre 2023)

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

V_a = valore dell'alloggio al momento della 1° assegnazione indicato nel rogito notarile (2003)

V_{ma} = valore di mercato dell'alloggio al momento della 1° assegnazione/cessione (2003)

V_{mv} = valore di mercato dell'alloggio alla data del 20° anno (2023)

$$V_a = \mathbf{€ 136.119,29}$$

$$V_{ma} = \mathbf{€ 149.561,25} = \text{Sup. com.} \times \text{Valore €/mq (2003)} = 100,39 \times € 1.375,00 = € 138.036,25 + € 11.525,00 \text{ (box)}$$

$$V_{mv} = \mathbf{€ 227.819,00} = \text{Sup. com.} \times \text{Valore €/mq (2023)} = 100,39 \times € 2.100,00 = € 210.819,00 + € 17.000,00 \text{ (box)}$$

$$\mathbf{(136.119,29 : 149.561,25) \times 227.819,00 = € 207.343,55}$$

Decremento vetustà al 20° anno (pari al 5%) come da Art. 28 – lettera c) - punto 1 Regolamento C.I.M.E.P.

$$\mathbf{€ 207.343,55 - 5\% = € 196.976,37 \text{ prezzo massimo di cessione convenzionato al 20° anno}}$$



A seguito del calcolo sopra riportato ne consegue che al 20° anno il prezzo massimo di cessione convenzionato dell'immobile corrisponde ad un importo pari all'86% del prezzo di mercato, secondo il seguente calcolo:

$$\mathbf{196.976,37 : 227.819,00 = 0,86 \rightarrow 86\%}$$

Il Responsabile del
Servizio Sviluppo del Territorio
(Arch. Roberta Pavesi)