



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 58 del 24/03/2016

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

L'anno duemilasedici il giorno ventiquattro del mese di marzo alle ore 17:10 presso questa Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco TROIANO ANTONIO MARCO, assistito dal Segretario Generale MORGANTE GIUSEPPE, che provvede alla redazione del presente verbale.

TROIANO ANTONIO MARCO	Sindaco	Presente
BORSOTTI GIOVANNA	Assessore	Presente
VALLI LAURA GIOVANNA ANGELA	Assessore	Presente
MAINO GRAZIANO	Assessore	Presente
BERTONI MAURO	Assessore	Presente
PEREGO MIRIAM	Assessore	Presente
MAGNI MARCO	Assessore	Presente

Membri ASSEGNATI n. 7 PRESENTI n. 7

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO:

- lo Statuto del Comune;
- il D. Lgs.18/8/2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;
- il Regolamento di Contabilità dell’Ente approvato con deliberazione C.C. n.125 del 19/12/2003;

RILEVATO CHE:

- il Cimep, con delibera consortile n.50 del 30/3/2005, ha approvato il “*Regolamento per l’attuazione del piano di zona consortile*”, normando all’art. 28 le clausole da inserire nelle convenzioni urbanistiche, relativamente al metodo di rivalutazione del prezzo di vendita degli alloggi successivamente alla prima assegnazione.
- il suddetto regolamento, dallo stesso Cimep, è stato modificato ed in particolare per quanto attiene il citato art. 28, con delibera n.9 del 04/02/2008 integrata nella seduta del 12/06/2008, è stato approvato un nuovo metodo di calcolo.
- con i medesimi atti il Cimep ha ritenuto possibile applicare il nuovo metodo di calcolo anche alle convenzioni già sottoscritte, ma solo a seguito di esplicito pronunciamento in tal senso da parte delle Amministrazioni Comunali.

DATO ATTO CHE la volontà di operare in tal senso, da parte dell’Amministrazione comunale, è stata espressa con le deliberazioni di G.C. n. 133/2008 e n. 144/2008 che tra l’altro, rispettivamente, recitano:

G.C. n.133/2008:

1. RECEPIRE il dispositivo della nuova formulazione dell’art. 28 del Regolamento del Piano di Zona Consortile nella prassi “operativa” del processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (allegati A e A1 alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale).
2. RECEPIRE al contempo la prassi di determinazione del prezzo di vendita riportata nel sopra richiamato punto 1, anche nel dispositivo autorizzatorio comunale di verifica del prezzo di vendita successivo al primo per gli alloggi edificati in diritto di superficie o in diritto di proprietà.
3. RITENERE che, anche a seguito della delibera dell’Assemblea Consortile n.09 del 05/02/2008, il meccanismo sopra richiamato di rivalutazione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione, possa essere applicato anche per le convenzioni già sottoscritte, senza modifiche materiali alle stesse, fatto salvo l’esercizio del diritto esplicito di rinuncia dei soggetti aventi causa.

G.C. n.144/2008:

1. DI RECEPIRE ed APPROVARE le nuove modifiche apportate all’art. 28 del Regolamento del Piano di Zona Consortile così come evidenziate nell’elaborato allegato alla presente deliberazione sotto la lettera “A”.
2. DI STABILIRE che eventuali future precisazioni, correzioni e rettifiche all’articolo succitato verranno recepite ed integrate d’ufficio senza la necessità di ulteriore approvazione da parte della Giunta Comunale.

ATTESO CHE, stante quanto deliberato con atto della G.C. n.133/2008, punto 3: *omissis ... il meccanismo ... omissis ... di rivalutazione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione, possa essere applicato anche per le convenzioni già sottoscritte, senza*

modifiche materiali alle stesse, fatto salvo l'esercizio del diritto esplicito di rinuncia dei soggetti aventi causa.

ATTESO INOLTRE CHE, alla luce di quanto sopra, i trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successivi al primo potranno comunque avvenire ad un prezzo determinato come segue:

1. per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie secondo la seguente formula:

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

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

V_a: valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie effettuate, così come previste al precedente articolo 23, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

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 della 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 interessato 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 dell'alloggio 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 di 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 etc. calcolata forfettariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;

· v_{cb}: 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 interessato o, in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);

V_{mv}: valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (v_{av}) e il valore del box o posto auto (v_{bv}) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- v_{av}: 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 anni") per la piazza del Comune interessato o, 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 interessato 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, 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.*

DATO ATTO CHE

- *dall'analisi puntuale delle singole convenzioni, nella gran parte dei casi, emerge la modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione, in materia di edilizia convenzionata, ma non l'obbligatorietà, a carico dell'Amministrazione comunale, di predisporre detto calcolo.*
- *la delibera dell'Assemblea Consortile n.09 del 05/02/2008, richiamata nella citata deliberazione G.C. n.133/2008, prevede la possibilità, e non l'obbligo, di applicare anche per le convenzioni già sottoscritte, il meccanismo di rivalutazione del prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione, così come rivisto dall'Assemblea Consortile (n.09/2008) e recepito dall'Amministrazione comunale (G.C. n.133/2008 e n.144/2008).*

CONSIDERATO CHE agli Uffici comunali necessita precisare che gli stessi debbano rilasciare le certificazioni del prezzo massimo di cessione, in materia di edilizia convenzionata, solo laddove espressamente previsto nelle relative convenzioni urbanistiche.

CONSIDERATO INOLTRE CHE è facoltà dell'utente individuare la modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione della propria unità immobiliare tra quella prevista nella convenzione urbanistica originariamente sottoscritta e quella proposta dal Cimep e recepita, dal Comune di Brugherio (MB), con proprie deliberazioni G.C. n.133/2008 e n.144/2008.

VISTO l'articolo 48 del D.Lgs.267 del 18.08.2000;

RICHIAMATO l'articolo 49, comma 1, del citato D.Lgs.267/2000 e ritenendo che per il presente atto, essendo di mero indirizzo, non occorre acquisire il parere di regolarità tecnica;

AD unanimità di voti, espressi nelle forme di legge anche in merito alla dichiarazione di immediata eseguibilità dell'atto;

DELIBERA DI:

1. *CONFERMARE le modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione, in materia di edilizia convenzionata, richiamando l'indirizzo già espresso in virtù delle deliberazioni di G.C. n.133/2008 e n.144/2008 e di cui in premessa.*

2. DARE ATTO che è facoltà dell'utente individuare la modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione della propria unità immobiliare tra quella prevista nella convenzione urbanistica originariamente sottoscritta e quella proposta dal Cimep e recepita, dal Comune di Brugherio (MB), con proprie deliberazioni G.C. n. 133/2008 e n. 144/2008.
3. DEMANDARE al Dirigente del Settore Gestione del Territorio la riorganizzazione dell'attività dell'Ufficio Patrimonio, in materia di edilizia convenzionata, sulla base, in primo luogo, dell'indirizzo del presente atto e, secondariamente, in virtù del fatto che l'Ufficio preposto dovrà procedere al rilascio delle certificazioni del prezzo massimo di cessione esclusivamente laddove le relative convenzioni urbanistiche ne prevedano l'obbligo in capo a questo Comune.
4. DICHIARARE il presente documento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000.

Sottoscritta digitalmente dal Dirigente
(GILARDONI LUCA)
(ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
TROIANO ANTONIO MARCO

IL SEGRETARIO GENERALE
MORGANTE GIUSEPPE



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Settore Servizi Istituzionali
Segreteria Generale

Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 58 del 24/03/2016

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

Certifico che il presente verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 15 gg. consecutivi, dal 31/03/2016 al 15/04/2016 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Brugherio, 31/03/2016

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
(AGNES STEFANO)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Settore Servizi Istituzionali
Segreteria Generale

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 58 del 24/03/2016

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

Atto divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000, in data:

11/04/2016

Brugherio, 11/04/2016

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(AGNES STEFANO)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)