



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

C.C.	N° 21	del 07/04/2011	Originale
OGGETTO:	PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, 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 E CONSEGUENTE MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 09/09/2008		

L'anno duemilaundici il giorno sette del mese di aprile alle ore 20.10 in Paderno Dugnano, nella sala consiliare - convocato in seguito ad avvisi notificati nei termini e nei modi previsti dallo speciale Regolamento - si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria di 1° convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE BONANATA FRANCESCHINA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si procede all'appello nominale del Sindaco e dei Consiglieri assegnati ed in carica; risultano presenti i Signori:

1) ALPARONE MARCO - Sindaco	X	17) CANIATO ANTONELLA MARIA	X
2) PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO	X	18) BOGGIA PIETRO GUGLIELMO MARIA	X
3) DE SIMONE MAURO	X	19) MAGLIA AMBROGIO	X
4) BENEDETTI FILIPPO	X	20) SCORTA MICHELA	X
5) PIROVANO GIANCARLO	X	21) GRASSI GIORGIO	X
6) MOSCONI MARIO GIOVANNI	X	22) RANZENIGO ROBERTO	X
7) TORRACA UMBERTO	X	23) ZILIOLI UMBERTO	A
8) RIMOLDI GIACINTO MAURIZIO	A	24) RIBOLDI FABRIZIO	X
9) DAVICO VALENTINA	A	25) BONANDIN ANDREA LUCA	X
10) PEPE DAMIANO	X	26) CALDAN CARLO	X
11) DELIZI ZAIRA	X	27) PIOVESAN LUIGINO ANGELO	X
12) D'ONOFRIO NICOLA	X	28) TURATI GIORGIO	X
13) CAVALLETTO ROMANO BENITO	X	29) ANELLI MAURO	X
14) MASSETTI GIANFRANCO	X	30) SORRENTINO ANTONIO	X
15) PEDRETTI CARLA	A	31) CERIONI MAURIZIO	X
16) COLORETTI MARCO	X		

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori Signori: BOGANI GIANLUCA, RUZZON LIDIA KATIA, SALGARO ANGELO, DI MAIO GIOVANNI, TONELLO ANDREA, TAGLIABUE RODOLFO PAOLO, GHIONI ALBERTO.

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO riconosciuta legale l'adunanza - essendo presenti n. 27 e assenti n. 4 Consiglieri - dichiara aperta la seduta e, con l'assenso dei Consiglieri, chiama a funzionare da Scrutatori i Signori: BONANDIN ANDREA LUCA, DE SIMONE MAURO, SCORTA MICHELA.

OGGETTO:	PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, 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 E CONSEGUENTE MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 09/09/2008
-----------------	---

Il Presidente del Consiglio Papaleo dopo aver introdotto in discussione l'argomento cede la parola al Vice Sindaco Bogani.

Sono presenti n. 20 Consiglieri, assenti n. 11: Alparone, Pirovano, Torraca, Benedetti, Sorrentino, Anelli, D'Onofrio, Davico, Pedretti, Zilioli, Rimoldi.

Tutti gli interventi trascritti dalla registrazione audio sono allegati al verbale di seduta.

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che:

- Il Comune di Paderno Dugnano è aderente al Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP);
- in data 27/03/1996 con atto n. 335 modificato con successivo atto n. 74 del 10/07/1996 l'Assemblea Consortile del CIMEP ha approvato il documento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile" in applicazione dei disposti dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito del territorio dei Comuni associati al CIMEP;
- in data 20/01/2000 con atto n. 23 l'Assemblea Consortile del CIMEP ha approvato il nuovo Regolamento in modifica delle preesistenti disposizioni;
- lo stesso Regolamento ha subito diversi aggiornamenti, in data 05/04/2000 con atto n. 99, in data 14/12/2000 con atto n. 327 e in data 30/3/2005 con atto n. 50, per recepire alcune osservazioni di Comuni consorziati;
- in data 04/02/2008 con atto n. 9 l'Assemblea Consortile del CIMEP ha approvato altre modifiche al Regolamento vigente, a seguito di variazioni intervenute alla legislazione del settore e di fronte alla sollecitazione di alcune Amministrazioni Comunali che hanno più volte sottolineato il "disagio" di numerosi cittadini per l'eccessivo divario esistente tra il valore degli alloggi di edilizia convenzionata ed il valore di mercato di analoghi alloggi;
- in data 12/06/2008 con atto n. 55 l'Assemblea Consortile del CIMEP ha apportato alcune precisazioni ed integrazioni al Regolamento sopra citato, approvandone conseguentemente il nuovo testo;
- in data 09/09/2008 con deliberazione di C.C. n. 50 sono state approvate le modifiche al Regolamento per l'attuazione del nuovo Piano di Zona Consortile adottate dal CIMEP;
- con la deliberazione di C.C. n. 50 del 09/09/2008 sopra citata è stato inoltre approvato il Regolamento Comunale per la rivalutazione del prezzo nel caso di vendita successiva alla prima assegnazione/cessione per alloggio e/o relative

pertinenze, o altro immobile, realizzati nel P.E.E.P. consortile di Paderno Dugnano ex Lege 167/62.

Premesso altresì che:

- in data 23 febbraio 2010 con deliberazione n. 12 l'Assemblea Consortile del CIMEP ha ritenuto opportuno apportare ulteriori modifiche a tale Regolamento, dettate dall'esigenza di precisare più puntualmente alcuni aspetti al fine di evitare dubbi interpretativi che avrebbero potuto portare ad eventuali contenziosi;
- In data 16/07/2010 con determinazione n. 24 il CIMEP ha approvato le nuove "linee guida per l'applicazione del nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi sopra citati (allegato 1);

Atteso che la predetta determinazione del C.I.M.E.P dispone che l'utilizzo del nuovo meccanismo di calcolo non è un obbligo ma un'ulteriore possibilità che viene offerta per l'applicazione della quale occorre la concorde volontà di tutti i soggetti interessati e che i Comuni possono autonomamente recepire le modifiche adottate;

Ritenuto, a fronte di quanto sopra:

- di prendere atto delle modifiche apportate, con deliberazione C.I.M.E.P. n.12 del 23/02/2010, al vigente Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile;
- di approvare le nuove 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 approvate dal C.I.M.E.P. con determinazione n. 24 del 16/07/2010 (all. 1);
- di modificare ed integrare il Regolamento Comunale per la rivalutazione del prezzo nel caso di vendita successiva alla prima assegnazione/cessione per alloggio e/o relative pertinenze, o altro immobile, realizzati nel P.E.E.P. consortile di Paderno Dugnano ex lege 167/62 già approvato con delibera di C.C. n. 50/2008, in recepimento degli atti C.I.M.E.P. sopra indicati (all. 2);
- Visto che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Territorio nella seduta del 30 marzo 2011;

Preso atto del parere di regolarità tecnica in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Considerato che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. 20 (assenti n. 11: Alparone, Pirovano, Torraca, Benedetti, Sorrentino, Anelli, D'Onofrio, Davico, Pedretti, Zilioli, Rimoldi)

- votanti n. 20
- favorevoli n. 20

DELIBERA

- 1) di prendere atto delle modifiche ed integrazioni al "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile" apportate dall'Assemblea consortile del C.I.M.E.P. con deliberazione n. 12 del 24 febbraio 2010;
- 2) di approvare le nuove 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 approvate dal C.I.M.E.P. con determinazione n. 24 del 16/07/2010 (all. 1);
- 3) di modificare ed integrare il Regolamento Comunale per la rivalutazione del prezzo nel caso di vendita successiva alla prima assegnazione/cessione per alloggio e/o relative pertinenze, o altro immobile, realizzati nel P.E.E.P. consortile di Paderno Dugnano ex lege 167/62 già approvato con delibera di C.C. n. 50/2008, in recepimento degli atti C.I.M.E.P. sopra indicati (all. 2)
- 4) di far rilevare che il nuovo metodo di calcolo costituisce ulteriore possibilità che viene offerta, per l'applicazione della quale occorre concorde volontà di tutti i soggetti interessati e che in assenza di tale condizione dovrà essere utilizzato il meccanismo previsto nella convenzione originariamente sottoscritta;
- 5) di evidenziare che il presente atto non comporta impegni di spesa e che pertanto non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267 e dell'art. 13 del Regolamento di Contabilità vigente

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato da Presidente:

- presenti n. 20 (assenti n. 11: Alparone, Pirovano, Torraca, Benedetti, Sorrentino, Anelli, D'Onofrio, Davico, Pedretti, Zilioli, Rimoldi)
- votanti n. 20
- favorevoli n. 20

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Al termine della votazione rientrano il Sindaco Alparone ed i Consiglieri Pirovano, Torraca, Benedetti, Sorrentino, Anelli, D'Onofrio e Rimoldi. Presenti n. 28, assenti n. 3 Consiglieri: Davico, Pedretti, Zilioli.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000:

Comune Paderno Dugnano	BATTEL MICHELE GIOVANNI
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	BATTEL MICHELE GIOVANNI
Proponente: TIOZZO TINA - data proposta di deliberazione 24/03/2011	

Oggetto della deliberazione: PRESA D'ATTO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, 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 E CONSEGUENTE MODIFICA AL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 09/09/2008

REGOLARITA' TECNICA (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 24/03/2011

IL DIRETTORE
BATTEL MICHELE GIOVANNI

Deliberazione C.C. n. 21 del 07/04/2011

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
PAPALEO ANNUNZIATO ORLANDO

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE.

Su attestazione del Messo certifico che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, con decorrenza dal 20/04/2011

Addì, 20/04/2011

Reg. pubbl. n. 426

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì, 07/04/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA

ALLEGATO 1

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 suestesa 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 precedentemente 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.**

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIVALUTAZIONE DEL PREZZO NEL CASO DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE/CESSIONE PER ALLOGGIO E/O RELATIVE PERTINENZE, O ALTRO IMMOBILE, REALIZZATI NEL P.E.E.P. CONSORTILE DI PADERNO DUGNANO EX LEGE 167/62.

Articolo 1. L'Assemblea consortile del C.I.M.E.P. con deliberazione n. 9 in data 4 febbraio 2008, modificata con deliberazioni n. 55 del 12 giugno 2008 e n. 12 in data 23 febbraio 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. Il C.I.M.E.P. con determinazione n. 24 del 16 luglio 2010, ha altresì approvato le linee guida per l'applicazione del nuovo metodo di calcolo e predisposto apposito modulo per la richiesta di determinazione del prezzo di vendita degli alloggi e relative pertinenze;

Articolo 2. Le convenzioni di cui all'Art. 1, nel caso disciplinino la cessione del diritto di proprietà dell'area su cui è realizzato l'alloggio e/o le sue pertinenze, hanno durata trentennale, laddove sia effettuata la sostituzione della convenzione originaria così come previsto dal comma 46 dell'Art. 31 della Legge 448/1998 e, successivamente al compimento del trentesimo anno dalla stipula dell'originaria convenzione, non producono più vincoli e limitazioni del pieno diritto di proprietà per cui il titolare dell'immobile oggetto di convenzione ne può disporre con tutta libertà senza necessità di alcun atto pubblico o privato di conferma dello scadere del periodo convenzionale.

Articolo 3. Le convenzioni di cui all'Art. 1, nel caso disciplinino la concessione del diritto di superficie dell'area su cui è realizzato l'alloggio e/o le sue pertinenze, possono produrre effetti di libera vendita allo scadere del medesimo periodo di trent'anni (30 anni), solo nel caso in cui il diritto di superficie sia stato trasformato in diritto di proprietà con atto pubblico tra il Proprietario dell'area e il soggetto titolare del diritto di superficie. In tale caso il trascorrere del periodo trentennale sarà comunque calcolato dalla data della stipula della convenzione originaria.

Articolo 4. La trasformazione del diritto di superficie dell'area su cui è realizzato l'alloggio e/o le sue pertinenze in diritto di piena proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e/o loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/98.

Articolo 5. La vendita dell'alloggio e/o delle sue pertinenze realizzati su aree concesse in diritto di superficie, successiva alla prima assegnazione, potrà avvenire ad un prezzo determinato sulla base dei parametri definiti dal Regolamento C.I.M.E.P. approvato con Deliberazione n. 55 del 12/6/2008 e modificato con deliberazione n. 12 del 23 febbraio 2010, applicando la formula:

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

X = Prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione;

Va = Valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione;

Vma = Valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione;

Vmv = Valore di mercato dell'alloggio alla data di vendita.

Articolo 6. Per gli alloggi e/o le loro pertinenze realizzati su aree cedute in proprietà e nel caso previsto dal precedente Art. 2, il prezzo di vendita, per i primi vent'anni dalla data di prima assegnazione/cessione, è determinato sulla base dei parametri indicati dal Regolamento C.I.M.E.P. approvato con Deliberazione n. 55 del 12/6/2008, applicando la formula:

$$X=(Va:Vma) \times Vmv.$$

Articolo 7. Dal 21mo al 30mo anno, per detti alloggi e/o le loro pertinenze realizzati su aree cedute in proprietà, il valore convenzionalmente calcolato sarà ottenuto diminuendo il valore di mercato dell'alloggio di una percentuale costante fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% del valore di mercato, secondo la progressione percentuale rappresentata dalla sottostante tabella.

Anno	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	79,0%	81,0%	83,0%	85,0%	87,0%	89,0%	91,0%	93,0%	95,0%	

Per gli alloggi e/o loro pertinenze realizzati su aree cedute in proprietà per i quali non sia effettuata la sostituzione della convenzione originaria così come indicato dal precedente Art. 2 il metodo di calcolo del prezzo di vendita dell'alloggio è quello previsto dall'Art. 5.

Il metodo di cui all'Art. 5 si applica altresì nei casi in cui il proprietario dell'alloggio non sia una persona fisica ma una società di cui all'art. 2247 del Codice Civile e seguenti.

Articolo 8. Nell'applicazione del nuovo meccanismo di calcolo del prezzo di vendita successivamente alla prima assegnazione/cessione per gli alloggi già realizzati precedentemente la data di approvazione dello stesso si dovrà procedere tenendo conto delle successive indicazioni ed integrazioni 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 così come modificato dalla delibera C.I.M.E.P. n. 12/2010.

- 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, gaso 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 del 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**.
- I) 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**.

Articolo 9. La superficie commerciale dell'alloggio e/o delle sue pertinenze a cui applicare il valore unitario di vendita è determinata dal Regolamento C.I.M.E.P. come somma delle seguenti voci:

- 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, calcolati al 50%;
- La superficie di cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, calcolati al 25%;
- La superficie delle parti comuni, androni, scale, porticati etc. calcolati forfetariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio.

Articolo 10. *l'utilizzo del nuovo meccanismo di calcolo non è un obbligo, ma un'ulteriore possibilità offerta per l'applicazione del quale è necessaria la concorde volontà di tutti i soggetti interessati; in assenza di tale condizione dovrà essere utilizzato il meccanismo previsto nella convenzione originariamente sottoscritta.*

Articolo 11. Le norme del presente regolamento si applicano anche agli immobili aventi destinazione diversa dall'abitazione realizzati su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà e regolati da convenzioni ex art. 35 della L. 865/71.