



Comune di Concorezzo  
Provincia di Monza e della Brianza

**SETTORE SERVIZI SUL TERRITORIO**  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

# **REGOLAMENTO COMUNALE**

**PER L'APPLICAZIONE DEL NUOVO METODO DI DEFINIZIONE DEL  
PREZZO DI CESSIONE SUCCESSIVO ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE  
O CESSIONE, DEGLI ALLOGGI COSTRUITI SU AREE CONCESSE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

*(in applicazione della delibera C.I.M.E.P. n. 9 del 4 febbraio 2008 e successiva delibera C.I.M.E.P. di modifica n. 55 del 12 giugno 2008)*

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 22/05/2013**



## Indice:

Art. 1 - Oggetto e finalità.....	3
Art. 2 - Metodo di Calcolo .....	3
Art. 3 - Valore medio di mercato.....	5
Art. 4 - Introduzione del principio di semplificazione e applicabilità del nuovo metodo .....	5
Art. 5 - Manifestazione di volontà .....	6
Art. 6 - Valutazione del nuovo prezzo.....	6
Art. 7 - Definizione di atto di prima assegnazione .....	7
Art. 8 - Ambiti e zone di applicazione .....	7
Art. 9 - Applicazione del Regolamento .....	8
Art. 10 - Facoltà di deroga .....	8
Art. 11 - Rinvio ad altre disposizioni .....	8

**Art. 1**  
**Oggetto e finalità**

1. Nel rispetto del "Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile", approvato con delibera dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 9 del 4 febbraio 2008, così come modificato con successivo atto dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 55 del 12 giugno 2008, il presente regolamento detta specifiche regolamentazioni riguardanti le attività che comportano il processo di rivalutazione del prezzo di vendita degli alloggi, boxes e relative pertinenze successive alla prima assegnazione o 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 risponde 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 gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie secondo la seguente formula:

$$X = (Va / Vma) \times Vmv$$

dove:

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

**Va:** valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato e, conseguentemente, dall'atto notarile;

**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 m<sup>2</sup> 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 di Concorezzo 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. è calcolata forfetariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata;

**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 Concorezzo 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:

**Vav:** valore commerciale dell'alloggio, determinato dal prodotto della superficie commerciale (**sc**) per il valore medio di mercato al m<sup>2</sup> 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*") per la piazza del Comune di Concorezzo, 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 Concorezzo 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.

## **B. per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà**

la rivalutazione avverrà per i primi 20 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione secondo il meccanismo sopra indicato, dal 21° al 30° anno la differenza tra 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;

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 medio di mercato**

1. Il valore medio di mercato al m<sup>2</sup> 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 Concorezzo dalla data del 1 gennaio 1993.

### **Art. 4**

#### **Introduzione del principio di semplificazione e applicabilità del nuovo metodo**

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 Concorezzo, 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 assegnazione o cessioni avvenute prima del 31 dicembre 1992 si procederà alla rivalutazione del prezzo di prima assegnazione o cessione con il metodo di aggiornamento di una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dalla data di prima assegnazione o cessione alla data del 31 dicembre 1992. Il valore così determinato costituirà il valore convenzionalmente assunto dell'alloggio (va) per la definizione del prezzo massimo di cessione al momento del 1 gennaio 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 di 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 volontà**

1. I proprietari di alloggi, boxes e relative pertinenze realizzati su aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, e loro aventi causa e comunque titolari di diritti reali sulla medesima unità immobiliare, possono richiedere al Comune di Concorezzo, la definizione del prezzo di cessione, ai sensi dell'articolo 28 del "*Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile*" approvato con delibera dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 9 del 4 febbraio 2008 e successive modifiche di cui alle delibere dell'Assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 55 del 12 giugno 2008 e n. 12 del 24 febbraio 2010, manifestando la propria volontà in forma scritta.
2. In caso di cessione dell'alloggio e relative pertinenze, anche il futuro acquirente dovrà esprimere la propria volontà, in forma scritta, di adesione alla definizione del prezzo di cessione, determinato ai sensi dell'articolo 28 del "*Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile*" e del presente regolamento comunale.
3. E' comunque fatta salva la facoltà degli interessati di chiedere la rivalutazione del prezzo di vendita degli alloggi, boxes e relative pertinenze successive alla prima assegnazione o cessione ai sensi delle disposizioni precedenti e trascritte nelle rispettive convenzioni attuative di provenienza.

#### **Art. 6** **Valutazione del nuovo prezzo**

La certificazione del nuovo prezzo di cessione sarà attestata dal Comune previo recepimento da parte della proprietà di perizia di stima, redatta secondo la metodologia indicata nel presente Regolamento e sottoscritta da un tecnico abilitato, resa sotto forma di atto notorio.

Alla perizia dovrà altresì essere allegato quanto segue:

- copia dell'atto di prima assegnazione o cessione da cui si evinca il relativo prezzo di prima assegnazione o cessione, il proprietario o avente titolo,
- dichiarazione della 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 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. è calcolata forfaitariamente nella misura del 5% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio come precedentemente individuata.
- data dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed importo complessivo corrisposto;

### **Art. 7**

#### **Definizione di atto di prima assegnazione**

1. Per atto di prima assegnazione o cessione si intende l'atto notarile originario, con il quale la cooperativa o l'impresa assegnataria di un lotto P.E.E.P ha assegnato o ceduto l'immobile per la prima volta successivamente all'ultimazione delle rispettive costruzioni.

### **Art. 8**

#### **Ambiti e zone di applicazione**

1. Il presente regolamento comunale si applica a tutti i lotti e comparti di Edilizia Economico-Popolare, attuati con l'approvazione del Piano di Zona consortile ex lege n. 167 del 18 aprile 1962 e successive modifiche e integrazioni, approvato con D.M. n. 260 del 28 aprile 1971, modificato con delibere della Giunta Regionale n. 5048 in data 18 settembre 1973 e n° 7889 del 16 aprile 1991 successive modifiche e integrazioni, con i rispettivi riferimenti ubicazionali, di seguito elencati:

lotto CO/3	Coop L'Edera	via XXV aprile, 11
lotto CO/1 – 34– 1° intervento	Coop. Enrico Mattei	via don Orione
lotto CO/1 – 34– 2° intervento	Coop. Enrico Mattei	via don Orione
lotto CO/1 – 34– 3° intervento	Coop. Enrico Mattei	via don Orione
lotto CO/2 BIS	Coop. Meloni Melchiorre	via Massironi, 7 /11
lotto CO/1 – 34	Coop. Vittoria Nenni	via San Francesco, 21
lotto CO/2 BIS	Coop E. Vanoni	via XXV Aprile, 11
lotto CO/4 -34	Coop Ezio Vanoni	via Zincone, 4/ 6
lotto CO/4 -34	Coop. Edera 2	via Zincone, 8
lotto CO/4 -34	Coop. Meloni Melchiorre	via Zincone, 14
lotto CO/4 -34	Coop. Mongibello	via Zincone, 22
lotto 2 CO 5	Coop. Meloni Melchiorre	via Adda, 1

lotto 2 CO 5	Coop. Ezio Vanoni	via Adda, 3
lotto 2 CO 5	Coop. Edera Tre	via Adda, 5
lotto 2 CO 5	Coop. Momboso	via Adda, 7
lotto 2 CO 5	Coop. Mogibello	via Adda, 11
lotto 2 CO 5	Coop. Nuova Nenni	via Adda, 13
lotto 2 CO 5	Coop. Le Ginestre	via Adda, 15
lotto 2 CO 5	Coop. Midicoop.	via Adda, 17

**Art. 9**  
**Applicazione del Regolamento**

1. Il presente regolamento si applica alle istanze presentate a far data dalla sua entrata in vigore, cioè dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

**Art. 10**  
**Facoltà di deroga**

1. Salvo quanto previsto nei precedenti articoli, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale.

**Art. 11**  
**Rinvio ad altre disposizioni**

1. Si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti in materia.