



Città di Lecco

Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 49 del 28.07.2010

OGGETTO: STIMA IMPORTO DA CORRISPONDERE A QUESTA AMMINISTRAZIONE PER LA VENDITA LIBERA DI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE TRASCORSI I 20 ANNI DALLA LICENZA DI ABITABILITÀ – COMPRESORIO “A” DI S. GIOVANNI – SOC. COM EDILE.

L'anno duemiladieci e questo giorno ventotto del mese di luglio alle ore 14.00 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	P
Vittorio Campione	VICESINDACO	P
Francesca Bonacina	ASSESSORE	A
Ivano Donato	ASSESSORE	A
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
Mario Moschetti	ASSESSORE	P
Francesca Rota	ASSESSORE	P
Michele Tavola	ASSESSORE	A
Armando Volontè	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. PAOLO CODARRI incaricato della redazione del presente verbale.

IL SINDACO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che in data 17 luglio 1980 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Lecco e la Società Com Edile per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare nel comprensorio "A" di S. Giovanni;

Dato atto che la convenzione di cui sopra cita che l'area su cui è stato realizzato l'intervento è di proprietà della Società Com-Edile, ma non cita in alcun punto ed in alcun allegato il prezzo corrisposto per detta area, né l'eventuale costo "ai soli fini fiscali" spesso riportato in convenzioni per aree già di proprietà dell'operatore;

Considerato che l'art. 26 del Regolamento Comunale per l'attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare prevede, per le convenzioni già stipulate al momento dell'entrata in vigore dello stesso, la possibilità di alienare gli alloggi a libero prezzo e senza verifica requisiti nei confronti dell'acquirente, a fronte di un corrispettivo da versare a questa Amministrazione pari alla "differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto";

Considerato altresì che non applicando questo articolo, le unità immobiliari devono essere alienate ai sensi della citata convenzione, quindi a prezzo imposto dal Comune (semplice rivalutazione del prezzo di acquisto) ed a persone in possesso dei requisiti previsti dalla convenzione;

Vista la richiesta di uno dei proprietari degli alloggi soggetti alla convenzione stipulata con la società Com-Edile, della stima dell'importo da versare qualora decidesse di avvalersi dell'art. 26 del nostro Regolamento, al fine di poter vendere l'alloggio liberamente;

Considerato che al Servizio si pone il problema del "prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto" dell'area, non risultando dalla convenzione né da altri atti e che pertanto, attribuirle un improbabile valore uguale a zero, consentirebbe sì di effettuare la perizia ma non avrebbe un credibile significato;

Dato atto che il Servizio ha pertanto provato a comparare i valori riportati in convenzioni simili, stipulate più o meno nello stesso periodo e relative più o meno alla stessa zona;

Rilevato che c'è scarsità di materiale disponibile per la comparazione dei valori in quanto le convenzioni, stipulate in quel periodo ed in quel Comprensorio, sono tutte in diritto di superficie, ed è quindi assente il valore di acquisto del terreno;

Dato atto che è stata recuperata una sola convenzione il cui terreno è in proprietà, stipulata con la Coop. Casaassieme, in una zona limitrofa al Comprensorio "A" di S. Giovanni e che detta convenzione è stata stipulata in data 23.10.1980 su un'area sita nel rione di OLATE (sempre in zona 3 per quanto riguarda i valori delle microzone catastali, così come S. Giovanni).

Verificato che la Coop. Casaassieme ha corrisposto un importo di L. 7.500.000, pari a € 1,44 al mq., per un'area di mq. 2.691;

Considerato che si potrebbe, per analogia, utilizzare questo valore per quantificare quello iniziale dell'area sita nel comprensorio "A" di S. Giovanni ed oggetto di definizione;

Rilevato che in questo caso il valore iniziale dell'area risulterebbe pari ad €/mq. 1,44 x mq. 2.330 = € 3.355,00

Considerato che:

da una simulazione di calcolo effettuata e qui allegata, la quota che il proprietario di alloggio costruito dalla società Com Edile nel Comprensorio "A" di S. Giovanni dovrebbe corrispondere a questa Amministrazione per la vendita senza vincoli di prezzo e requisiti è risultata pari a:

(per 35,04 millesimi di proprietà)

Con valore iniziale del terreno **pari a zero**
€ 20.896,67

Con valore iniziale stimato **in riferimento alla convenzione stipulata con la Coop. Casaamica**
(€/mq. 1,44)
€ 20.354,88

Ritenuto evidente, vista l'esigua differenza che ne risulta, che la scelta di operare in un modo, piuttosto che nell'altro, è legata più a valutazioni di opportunità e credibilità dei conteggi che non al risultato degli stessi;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l'art. 48, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

Per tutte le motivazioni di cui alle premesse,

- 1) di comparare il valore iniziale dell'area del Comprensorio "A" di San Giovanni, soggetta alla convenzione stipulata con la società Com-Edile, a quello dell'area di cui alla convenzione stipulata con la Coop. Casaassieme in data 23.10.1980, per la realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare nel comune Censuario di Castello sezione Olate;
- 2) di dare atto che il valore iniziale al mq. da applicare all'area inserita nel Comprensorio "A" di S. Giovanni, di cui alla Convenzione con la società Com-Edile, è pari ad € 1,44.

allegato alla deliberazione N° 49
in data 28/7/2010 della G.C.

STIMA CON VALORE DI ACQUISIZIONE TERRENO UGUALE A ZERO

VALUTAZIONE PREZZO SVINCOLO DAGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DEL
VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.E.P - SIG.
_____ VIA _____ (CONVENZ)

Sulla base degli elementi a disposizione è possibile proporre la seguente valutazione:

VALORE NOMINALE DELL'AREA CEDUTA/CONCESSA DEDOTTO DA CONVENZIONE DEL

L. _____ pari ad _____ € _____ -

AGGIORNAMENTO AL

INDICE ISTAT _____ 1
INDICE ISTAT _____ 1

CALCOLO AUMENTO PERCENTUALE

$$\frac{1}{1} = \frac{1-1}{1} = 0 \quad 0 \%$$

VALORE AGGIORNATO

€ _____ - x _____ 1 = _____ € 0,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'AREA

Valore desunto con riferimento alla suddivisione del territorio comunale in microzone catastali (determinazione dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini ICI) approvato con deliberazione consiliare n. 93 del 30.09.2002, tenendo conto delle caratteristiche della zona e del rapporto tra l'edificato e l'edificabilità nella zona stessa

AREA ZONA 3 _____ €/mq. 206,00

INDICE ISTAT SETTEMBRE 2002 2497,8
INDICE ISTAT GIUGNO 2010 presunto 3103,47

AGGIORNAMENTO AL GIUGNO 2010

$$\frac{3103,47}{2497,8} = 1,242481384 -1 = 0,242481 \text{ pari a } 24,24814 \%$$

206,00 x 1,242481384 = _____ €/mq. 255,9512

VALORE AREA AL GIUGNO 2010 255,95117 x mq. 2330 **€ 596.366,21**

CALCOLO SOMMA DA CORRISPONDERE PER VENDITA LIBERA

DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO E VALORE INIZIALE

€ 596.366,21 meno € 0,00 = € 596.366,21

VALORE AL MILLESIMO

€ 596.366,21 diviso 1000 = € 596,37

MILLESIMI UNITA' IMMOBILIARE mill. 35,04
(Come riportato nell'atto di compravendita)

TOTALE DA CORRISPONDERE

€/mill € 596,37 x millesimi 35,04 = € 20.896,67

Sulla base del disposto dell'art. 26 del vigente Regolamento per l'attuazione degli interventi di eep, l'importo da corrispondere a questa Amministrazione da parte del sig. _____ è risultato indicativamente pari a €

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
Laura Castelnovo



IL DIRETTORE DI SETTORE
arch. Antonello Longoni



COMUNE DI LECCO
Allegato alla deliberazione N° 18
in data 28/7/2010 della G.C.

STIMA CON VALORE DI
ACQUISIZIONE TERRENO
RIFERITO AI VALORI
DELLA COOP.
CASAASSIEME

VALUTAZIONE PREZZO SVINCOLO DAGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 26
 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI E.E.P - SIG.
 _____ VIA _____ (CONVENZ)

Sulla base degli elementi a disposizione è possibile proporre la seguente valutazione:

VALORE NOMINALE DELL'AREA CEDUTA/CONCESSA DEDOTTO DA CONVENZIONE DEL

L. pari ad € 3.355,00
 (€ 1,44 x 2330mq)

AGGIORNAMENTO AL GIUGNO 2010

INDICE ISTAT LUGLIO 1980 673,4
 INDICE ISTAT GIUGNO 2010 presunto 3103,47

CALCOLO AUMENTO PERCENTUALE

$\frac{3103,47}{673,4} = 4,608657559 -1 = 3,608658 \quad 360,86576 \%$

VALORE AGGIORNATO AL GIUGNO 2010

€ 3.355,00 x 1+ 3,6087 = € 15.462,05

CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'AREA

Valore desunto con riferimento alla suddivisione del territorio comunale in microzone catastali (determinazione dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini ICI) approvato con deliberazione consiliare n. 93 del 30.09.2002, tenendo conto delle caratteristiche della zona e del rapporto tra l'edificato e l'edificabilità nella zona stessa

AREA ZONA 3 €/mq. 206,00

INDICE ISTAT SETTEMBRE 2002 2497,8
 INDICE ISTAT GIUGNO 2010 presunto 3103,47

AGGIORNAMENTO AL GIUGNO 2010

$\frac{3103,47}{2497,8} = 1,242481384 -1 = 0,242481 \quad \text{pari a} \quad 24,248138 \%$

206,00 x 1,242481384 = €/mq. 255,95117

VALORE AREA AL GIUGNO 2010 255,95117 x mq. 2330 € 596.366,21

CALCOLO SOMMA DA CORRISPONDERE PER VENDITA LIBERA

DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO E VALORE INIZIALE

€ 596.366,21 meno € 15.462,05 = € 580.904,17

VALORE AL MILLESIMO

€ 580.904,17 diviso 1000 = € 580,90

MILLESIMI UNITA' IMMOBILIARE mill. 35,04
(Come riportato nell'atto di compravendita)

TOTALE DA CORRISPONDERE

€/mill € 580,90 x millesimi 35,04 = € 20.354,88

Sulla base del disposto dell'art. 26 del vigente Regolamento per l'attuazione degli interventi di eep, l'importo da corrispondere a questa Amministrazione da parte del sig. _____ è risultato indicativamente pari a € _____

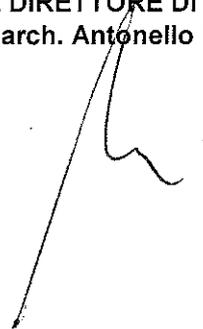
IL DIRETTORE DI SERVIZIO

Laura Castelnovo



IL DIRETTORE DI SETTORE

arch. Antonello Longoni



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VIRGINIO BRIVIO



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 3 AGO. 2010 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 18 AGO. 2010, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 3 AGO. 2010.

Li, 3 AGO. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Li,



IL SEGRETARIO GENERALE