RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Con Deliberazione C.C. n. 34 del 21/06/2023, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento dei Criteri per l'edilizia residenziale convenzionata al fine di disciplinare gli interventi di tale tipologia nell'ambito di interventi promossi da privati in adesione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Tuttavia, dalla data di approvazione del suddetto Regolamento non sono pervenute proposte per l'attuazione di interventi con tale finalità ma altresì l'amministrazione, nell'ambito dei procedimenti relativi ai relativi piani attuativi, ha ricevuto segnalazioni dagli operatori in merito alla non sostenibilità delle operazioni immobiliari, in quanto il prezzo di assegnazione degli appartamenti in edilizia convenzionata, così come determinato dall'art. 4 del Regolamento vigente, sarebbe inferiore al costo di realizzazione attuale;

Il Servizio Urbanistica, al fine di valutare l'opportunità di apportare i necessari correttivi al regolamento, ha effettuato una ricognizione tra i valori assunti da analoghi interventi nei comuni di Arcore, Brugherio, Gorgonzola verificando che il prezzo di assegnazione dell'edilizia convenzionata si attesta con una riduzione tra compresa tra il ed il 13% rispetto ai prezzi massimi di vendita sul libero mercato come desumibili dai listini OMI riferiti alla data di sottoscrizione delle convenzioni.

Figura 1 - Valori OMI Comune di Arcore - 1 Semestre 2014

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1900	2400	L	6,6	7,5	L

Il Comune di Arcore con Convenzione Urbanistica del 23/05/2014 aveva stabilito il valore di 2.270 €/mq, con una riduzione di circa il 5% rispetto al prezzo massimo di vendita riportato nel listino OMI per lo stesso periodo (Fig. 1);

Figura 2 - Valori OMI Comune di Gorgonzola - 2 Semestre 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1950	L	6,3	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2750	L	8	10,5	L

Il Comune di Gorgonzola aveva assunto il prezzo per alloggi in un intervento in edilizia convenzionata in data 31/12/2023 stabilendo il valore di 2.392,65 €/mq, con una riduzione di circa il 13% rispetto al prezzo massimo di vendita riportato nel listino OMI per lo stesso periodo (Fig. 2);

Figura 3 - Valori OMI Comune di Brugherio - 2 Semestre 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2300	L	7,3	9,9	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2300	2800	L	10	13,1	L

Il Comune di Brugherio aveva stabilito il prezzo di edilizia convenzionata in data 21/03/2024 assegnando il valore di 2.500,00 €/mq, con una riduzione di circa il 11% rispetto al prezzo massimo di vendita riportato nel listino OMI per lo stesso periodo (Fig. 3);

Il regolamento vigente in Comune di Concorezzo prevede che il prezzo di assegnazione sia stabilito con il valore derivante dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo indicato per le abitazioni civili in ottimo stato nel listino OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate, in base alla zona in cui era ubicato l'intervento, ridotto del 20%

Alla luce di quanto sopra esposto, si è pertanto definita una nuova metodologia che prevede di prendere come riferimento il listino della Camera di Commercio con applicazione di una riduzione compresa tra il 7% ed il 10% del Prezzo Massimo desumibile sia per gli alloggi nuovi in classe energetica A/B che per i box, per l'area di riferimento assunta come periferica trattandosi di interventi previsti in aree di espansione del D.d.P..

Tabella 1 - Differenza prezzi tra Listino CCIAA e listino OMI per il Comune di Concorezzo

PREZZI IMMOBILI RESIDENZIALI E BOX					
LISTINO	APPARTAMENTI			BOX (16 mq)	
		min	max	min	max
CCIA_MB	centro	2.600	2.950	14500 (906,25 €/mq)	19000 (1187,5 €/mq)
	periferia	2.500	2.900	13000 (812,50 €/mq)	16000 (1000 €/mq)
OMI listino 1/2025	centro	1.750	2.200	800 €/mq	1100 €/mq
	periferia	2.050	2.600	800 €/mq (12.800€)	1100 €/mq (17.600€)
		Valore medio di riferimento	valore massimo a cui applicare la riduzione percentuale	rid. 10%	rid. 7%
CCIA	centro	2.775	2.950	2.655	2.744
	periferia	2.700	2.900	2.610	2.697
OMI	centro	1.975	2.200	1.980	2.046
	periferia	2.325	2.600	2.340	2.418

La tabella 1 evidenzia le differenze dei prezzi tra il listino della Camera di Commercio e quello dell'OMI per l'area di riferimento del Comune di Concorezzo.
Come si rileva, se si applicasse una riduzione del 7% sul valore massimo per un alloggio nuovo desunto dal listino della Camera di Commercio, il prezzo sarebbe di 2.697,00 €/mq, in luogo di 2.418,00 €/mq del listino OMI.

Tenuto conto che rispetto ai valori evidenziati dai listini si ha una vendita a libero mercato compresa tra 2.613,64 €/mq e 3.763,44 €/mq, come da allegato, si ritiene di utilizzare, al fine di determinare il prezzo dell'edilizia convenzionata, i valori rilevati da Camera di Commercio in quanto più prossimi al valore di mercato.

Per quanto attiene la definizione del valore dei box si è ritenuto opportuno considerare una dimensione media convenzionale pari a 16 mq comunque il valore massimo registrato dai listini si attesta a 16.000 €, pertanto equivalente a 1000 €/mq. Si potrebbe assegnare tale valore chiedendo una metratura dei box in edilizia convenzionata non superiore a 16 mq. Oltre tale dimensione si incrementa di 900 €/mq (valore medio tra max e min al mq - tra 812 e 1000 €/mq), per ottemperare a un criterio di maggior equità e proporzionalità. Le dimensioni non potranno comunque essere inferiori a 14,00 mq e superiori a 18,00 mq.

Al fine di valorizzare equamente le acquisizioni degli immobili da parte degli assegnatari è stato previsto che i prezzi di vendita delle unità residenziali, cosi come sopra determinati, potranno essere ulteriormente differenziati dall'operatore in relazione al piano in cui è sito l'alloggio (attico, piano terra con giardino) ovvero in relazione all' esposizione con una variazione percentuale pari a +/- 20% del prezzo di vendita. In ogni caso, il prezzo medio di vendita di tutte le unità immobiliari di edilizia convenzionata comprese nell'ambito di intervento non potrà comunque superare il valore stabilito con le modalità indicate nel punto precedente;

La responsabile
del Settore Urbanistica e Ambiente
Arch. Monia Moalli

Allegati:

- Valori OMI del Comune di Concorezzo centro/periferia 1° semestre 2025;
- Valori CCIA del Comune di Concorezzo centro/periferia 1° semestre 2025;
- Estratti valori immobili in vendita a libero mercato