



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° X / 5597

Seduta del 19/09/2016

Presidente **ROBERTO MARONI**

Assessori regionali FABRIZIO SALA *Vice Presidente*
VALENTINA APREA
VIVIANA BECCALOSSI
SIMONA BORDONALI
FRANCESCA BRIANZA
CRISTINA CAPPELLINI
LUCA DEL GOBBO

GIOVANNI FAVA
GIULIO GALLERA
MASSIMO GARAVAGLIA
MAURO PAROLINI
ANTONIO ROSSI
ALESSANDRO SORTE
CLAUDIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Fabrizio De Vecchi

Su proposta del Vice Presidente Fabrizio Sala di concerto con gli Assessori Massimo Garavaglia
Luca Del Gobbo

Oggetto

APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO "ACCORDO DI PROGRAMMA LORENTEGGIO MILANO - LINEE GUIDA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RICONOSCIMENTO ECONOMICO DOVUTO PER L'ACQUISTO/PERMUTA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA IN EDIFICI INTERESSATI DALLE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE", IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE NEL COMUNE DI MILANO-Q.RE LORENTEGGIO - (DI CONCERTO CON GLI ASSESSORI GARAVAGLIA E DEL GOBBO)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Dirigente Carmelo Di Mauro

I Direttori Generali Gian Angelo Bravo Roberto Albonetti

Il Direttore Centrale Manuela Giaretta

L'atto si compone di 16 pagine

di cui 10 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTO l'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 6, l.r. 14 marzo 2003, n. 2, finalizzato all'attuazione del progetto di sviluppo urbano sostenibile nel comune di Milano – Quartiere Lorenteggio, e i relativi allegati, di cui è stato approvato lo schema con d.g.r n. X/4818 del 15 febbraio 2016 e sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano il 3 maggio 2016;

RILEVATO che con DPGR del 26 maggio 2016 n. 428, tale Accordo di Programma è stato approvato, ai sensi dell'art. 34, d.l.g.s. n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 6 comma 8, l.r. del 14 marzo 2003, n. 2;

PRESO ATTO che:

- per l'attuazione dell'azione POR FESR V.9.b.1.1 “Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi destinati a persone e nuclei familiari fragili per ragioni economiche e sociali” - di cui all'art 5 tabella 1) dell'Accordo di Programma - è necessario che gli edifici oggetto di intervento risultino liberi da persone e cose;
- i tre “Scenari di intervento”, individuati nel masterplan allegato all'Accordo di Programma, quali ipotesi di intervento maggiormente rispondenti agli obiettivi di rigenerazione urbana del quartiere e di inclusione sociale, mostrano la presenza di alloggi di proprietà di soggetti privati;
- nella seduta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma del 13 settembre 2016 è stato approvato il documento “Accordo di programma Lorenteggio Milano – Linee guida per l'individuazione del riconoscimento economico dovuto per l'acquisto/permuta degli alloggi di proprietà privata in edifici interessati dalle opere di riqualificazione” che individua le modalità di carattere economico con cui Aler Milano potrà procedere all'acquisto o alla permuta degli alloggi di proprietà di terzi, consentendo di definire al meglio la tipologia di risorse necessarie;
- le somme necessarie per tale attività saranno attinte delle risorse in capo a Regione Lombardia e messe a disposizione per il programma di mobilità con d.g.r. n. X/ 4785 del 8 febbraio 2016 e dagli stanziamenti del capitolo di nuova istituzione la cui copertura sarà garantita da quanto previsto nel capitolo 11128 “Fondo per interventi strutturali di politica economica



Regione Lombardia

LA GIUNTA

regionale”;

PRESO ATTO altresì che nella seduta del 13 settembre 2016 sopra menzionata il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma:

- ha approvato lo Scenario 2) del masterplan quale ambito su cui attivare gli interventi a valere sul POR-FESR (Azione V.9.b.1.1);
- ha dato mandato ed impegnato Aler Milano nell'acquisizione di tutti gli alloggi di proprietà degli immobili interessati dagli interventi dello Scenario 2), attraverso accordi bonari, partecipazione alle aste giudiziarie in cui gli stessi risultano interessati e acquisizione attraverso concertazione con gli Istituti di Credito per l'estinzione o rinegoziazione dei mutui in essere;
- ha dato mandato ed impegnato Aler Milano a partecipare ed acquisire l'alloggio dell'edificio di Via Odazio 8, parte dello Scenario 2) del masterplan approvato, la cui vendita all'asta pubblica presso il Tribunale di Milano è fissata per il 23 settembre 2016;

PRESO ATTO che l'azione di acquisizione/permuta di alloggi di proprietà privata è parte della più complessa azione relativa al piano di mobilità, come stabilito dall'art. 7 dell'Accordo di programma in argomento;

VERIFICATO che le risorse necessarie all'acquisizione/permuta di cui al documento “Accordo di programma Lorenteggio Milano – Linee guida per l'individuazione del riconoscimento economico dovuto per l'acquisto/permuta degli alloggi di proprietà privata in edifici interessati dalle opere di riqualificazione” trovano copertura:

- per le spese in conto corrente, nel triennio 2016-2018 nel capitolo 12.06.104.7329 – “Interventi a sostegno dei cittadini per le problematiche connesse al mantenimento dell'abitazione negli interventi di rigenerazione urbana” che risultano così distribuite:

2016	2017	2018
50.000,00	50.000,00	1.000.000,00



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- per le spese in conto capitale, nella dotazione 2016-2018 del capitolo di nuova istituzione la cui copertura è garantita dagli stanziamenti del capitolo 11128 "Fondo per interventi strutturali di politica economica regionale", così distribuiti:

2016	2017	2018
150.000,00	400.000,00	2.570.000,00

ACCERTATO che il numero di alloggi da acquisire/permutare presenti nello Scenario 2) del masterplan è pari a 27 ed il valore economico di tale operazione trova capienza nelle risorse di cui al capitolo 12.06.104.7329 e nella dotazione del capitolo di nuova istituzione la cui copertura è garantita dagli stanziamenti del capitolo 11128;

RITENUTO di approvare il documento "Accordo di programma Lorenteggio Milano – Linee guida per l'individuazione del riconoscimento economico dovuto per l'acquisto/permuta degli alloggi di proprietà privata in edifici interessati dalle opere di riqualificazione", così come formulato all'Allegato A del presente provvedimento;

PRESO ATTO che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del D.lgs. n.33/2013;

VISTA la legge regionale 7 luglio 2008 n. 20 e i provvedimenti organizzativi della X legislatura;

A voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare il documento "Accordo di programma Lorenteggio Milano – Linee guida per l'individuazione del riconoscimento economico dovuto per l'acquisto/permuta degli alloggi di proprietà privata in edifici interessati dalle opere di riqualificazione", così come formulato all'Allegato A del presente



Regione Lombardia

LA GIUNTA

provvedimento, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di dare atto che è stato scelto lo Scenario 2) del masterplan quale ambito su cui attivare gli interventi a valere sul POR-FESR (Azione V.9.b.1.1);
3. di approvare il mandato ad Aler Milano per l'acquisizione dei 27 alloggi di proprietà di terzi presenti negli immobili interessati dagli interventi dello Scenario 2), attraverso accordi bonari, partecipazione alle aste giudiziarie in cui gli stessi risultano interessati e acquisizione attraverso concertazione con gli Istituti di Credito per l'estinzione o rinegoziazione dei mutui in essere, secondo i valori economici stabiliti dalle "linee guida" approvate con il presente provvedimento, oltre ad altri oneri conseguenti alle diverse procedure amministrative;
4. di approvare il mandato ad Aler Milano di partecipazione ed acquisizione dell'alloggio appartenente all'edificio di Via Odazio 8, parte dello Scenario 2) del masterplan approvato, la cui vendita all'asta pubblica presso il Tribunale di Milano è fissata per il 23 settembre 2016, secondo i valori economici stabiliti dalle "linee guida" approvate con il presente provvedimento, oltre ad eventuali oneri conseguenti alla partecipazione all'asta giudiziaria;
5. di dare atto che le risorse necessarie all'operazione di acquisizione e permuta dei 27 alloggi di proprietà privata, presenti negli edifici interessati dalle opere di riqualificazione a valere sulle risorse POR FESR – Azione (Azione V.9.b.1.1), trovano copertura:
 - per le spese correnti, nella dotazione del triennio 2016-2018 del capitolo 12.06.104.7329 " Interventi a sostegno dei cittadini per le problematiche connesse al mantenimento dell'abitazione negli interventi di rigenerazione urbana", così distribuiti:

2016	2017	2018
50.000,00	50.000,00	1.000.000,00



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- per le spese in conto capitale, nella dotazione 2016-2018 del capitolo di nuova istituzione la cui copertura è garantita dagli stanziamenti del capitolo 11128 "Fondo per interventi strutturali di politica economica regionale", così distribuiti:

2016	2017	2018
150.000,00	400.000,00	2.570.000,00

6. di stabilire che le risorse per le spese correnti individuate nel capitolo 12.06.104.7329, per l'annualità 2016, pari a 50.000,00 (cinquantamila/00) e le risorse per le spese in conto capitale, per l'annualità 2016, che saranno individuate nel capitolo di nuova istituzione la cui copertura è garantita dagli stanziamenti del capitolo 11128 " Fondo per interventi strutturali di politica economica regionale", pari a 150.000,00 (centocinquantamila/00) siano trasferite ad Aler Milano, quale anticipazione per l'acquisizione/permuta degli alloggi di cui al punto precedente e azione attuativa del piano di mobilità di cui all'art. 7 dell'Accordo di Programma;
7. di demandare al dirigente pro-tempore competente gli atti necessari per il trasferimento delle risorse ad ALER Milano, nonché di adottare ogni provvedimento utile in adempimento alla presente deliberazione;
8. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento e dell' Allegato A ai sensi degli artt. 26 e 27 del D.lgs. n.33/2013, nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul sito www.casa.regione.lombardia.it.

IL SEGRETARIO
FABRIZIO DE VECCHI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

ACCORDO DI PROGRAMMA LORENTEGGIO - MILANO
LINEE GUIDA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RICONOSCIMENTO ECONOMICO DOVUTO PER
L'ACQUISTO/PERMUTA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA IN EDIFICI INTERESSATI DALLE OPERE DI
RIQUALIFICAZIONE

INDICE**PREMESSA**

1. ARTICOLAZIONE DEL VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO DA RICONOSCERE AI PROPRIETARI
2. MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE IMMOBILE
3. MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INDENNIZZI
 - 3.1 Indennizzo di radicamento (Ir)
 - 3.2 Indennizzo per il trasferimento della proprietà (IT)
 - 3.3 indennizzo per disagio sociale (IDSO)
 - 3.4 indennizzo per disagio sanitario (IDSA)
 - 3.5 ulteriori indennizzi aggiuntivi
4. INDIVIDUAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA RICONOSCIBILE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA
5. INDIVIDUAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA RICONOSCIBILE AI LOCATARI CON REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO
6. PREMIALITA' IN CASO DI ACCETTAZIONE DELLA VENDITA ENTRO 30 GIORNI

PREMESSA

In attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 3/05/2016 da Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano, finalizzato alla riqualificazione del Quartiere Lorenteggio, occorre procedere all'acquisizione degli alloggi attualmente in proprietà degli immobili individuati come invariati all'interno del masterplan, nonché all'avvio delle attività di contrattazione con i residenti proprietari degli alloggi presenti negli ambiti di intervento anch'essi definiti nel masterplan, al fine di presentare al Collegio di Vigilanza gli elementi utili per individuare entro la fine del 2016 lo scenario complessivo di intervento. Con il presente documento si delineano le linee guida con cui calcolare l'ammontare economico da riconoscere ai proprietari presenti nel quadrilatero ed il cui alloggio è collocato in edifici che saranno interessati dalle opere di ristrutturazione che non permettono la permanenza di persone durante i lavori e che, quindi, necessitano di essere acquistate o permutate.

Nel tracciare l'articolazione degli elementi che comporranno l'ammontare economico da riconoscere si è ritenuto prioritario assicurare il massimo grado di flessibilità al processo di contrattazione in modo da rispondere alle diverse esigenze/situazioni ipotizzabili, garantendo, allo stesso tempo, la trasparenza di un quadro di riferimento definito.

In tal senso si sono immaginate:

- *due principali forme di trasferimento della proprietà (compravendita e permuta) ed una residuale con trasferimento temporaneo e rientro*
- *il caso in cui l'alloggio in proprietà sia occupato da locatari con regolare contratto di affitto*
- *situazioni di particolare disagio sociale-sanitario.*

Il processo di acquisizione sarà condotto da Aler Milano, in qualità di proprietaria degli immobili dell'intero quadrilatero e soggetto acquirente degli alloggi, che procederà alla proposta di acquisto/permuta degli alloggi di proprietà di terzi, con il supporto tecnico di Regione Lombardia quale garante dell'attuazione degli interventi nel rispetto dei tempi e secondo l'individuazione di un valore economico e le modalità definite nel presente documento. Poiché l'interesse primario è attuare il programma di riqualificazione secondo i tempi dettati dalla Programmazione Comunitaria si è prevista inoltre una premialità aggiuntiva qualora il proprietario accetti entro 30 giorni dalla formulazione ufficiale della proposta di acquisto da parte di Aler Milano e sottoscriva un accordo bonario immediato. Aler Milano e Regione Lombardia riferiranno costantemente in sede di Task Force gli sviluppi del processo di acquisizione degli alloggi.

1. ARTICOLAZIONE DEL VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO DA RICONOSCERE AI PROPRIETARI

Il riconoscimento economico che viene individuato, oltre a considerare il valore immobiliare derivante dalla consistenza dell'alloggio e dallo stato manutentivo dello stesso e dell'edificio in cui si colloca, si compone di un ristoro finanziario da assicurare per particolari situazioni socio-sanitarie dei nuclei familiari coinvolti, per le spese di trasferimento in altra unità abitativa e per l'eventuale disagio legato allo spostamento dal contesto sociale di riferimento e appartenenza.

Pertanto, all'indennizzo calcolato in base al mero valore venale attualizzato dell'alloggio, come di seguito specificato al punto 2), si sommano ulteriori indennizzi che verranno riconosciuti secondo le modalità indicate nel presente documento e così articolate:

- 1). **indennizzo di radicamento (IR)**: ristoro economico per il disagio derivante dal trasferimento in altra zona della città (distante più di 2 km dal perimetro del quadrilatero Lorenteggio) e quindi agli effetti di questo sulle relazioni sociali consolidate ed il senso di appartenenza al contesto di residenza; tale indennizzo è valutato in funzione del numero di anni di residenza nel quartiere
- 2). **indennizzo per il trasferimento della proprietà (IT)**: ristoro economico per le spese relative all'acquisto di un nuovo alloggio (spese notarili, imposta di registro, catastale e di bollo)¹
- 3). **indennizzo per disagio sociale (IDSO)**: ristoro economico qualora il nucleo familiare sia caratterizzato da una particolare composizione che determina una fragilità sociali (presenza di minori, anziani, nuclei monoparentali)
- 4). **indennizzo per disagio sanitario (IDSA)**: ristoro economico qualora nel nucleo familiare siano presenti componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti
- 5). **ulteriori indennizzi aggiuntivi**: ristoro economico per le spese di trasloco nel nuovo alloggio, allacciamenti alle utenze di servizio (luce e gas), spese per aggiornamenti schede catastali e certificazione energetica.

Naturalmente le forme di indennizzo sopra esposte varieranno in funzione della forma di acquisizione del bene (compravendita o permuta) come da quadro riepilogativo di cui al punto 4).

Nel caso di permuta, inoltre, si potranno valutare diverse opzioni per rispondere alle differenti esigenze dei nuclei familiari, come ad esempio la proposta di incremento della superficie dell'alloggio in funzione del numero dei componenti del nucleo familiare residenti, localizzazione dell'alloggio in altro ambito della città di Milano con maggiore presenza di servizi, realizzazione da parte di ALER Milano² di opere di manutenzione da realizzare per rendere il nuovo alloggio rispondente alle normative in essere e coerente con lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare di precedente proprietà. La valorizzazione economica di tali proposte sarà considerata all'interno di un "range", i cui termini sono specificati di seguito nel punto 4).

Qualora non si giungesse ad un accordo sulla modalità di acquisto o permuta potrà essere valutata l'ipotesi di un trasferimento temporaneo in altro alloggio di proprietà ALER con successivo trasferimento nell'appartamento di originario di proprietà. Tale ipotesi rappresenta in ogni caso una soluzione residuale, in quanto, dalle stime effettuate le spese di manutenzione delle parti comuni da imputare in quota millesimale al proprietario e che non possono essere poste a carico dei finanziamenti pubblici, assommano a valori consistenti. Nel caso di rientro il proprietario deve dimostrare di essere in grado di poter far fronte al pagamento delle spese di manutenzione delle parti comuni di competenza.

Nel caso in cui l'alloggio non sia in uso diretto del proprietario ma in locazione ad altro soggetto con contratto di affitto regolare la valorizzazione economica riconosciuta al proprietario terrà conto esclusivamente del valore attribuito all'immobile secondo la formula indicata al successivo punto 2 "Modalità di calcolo del valore dell'immobile", mentre gli indennizzi legati a: radicamento, situazione di

¹ Mentre nel caso di compravendita da proprietario da parte di ALER tali costi saranno a carico di ALER, a valere sulle risorse economiche messe a disposizione da Regione Lombardia per l'attuazione del Programma di mobilità.

² I costi di tali opere saranno sostenuti con le risorse economiche stanziare da Regione Lombardia per l'attuazione del Programma di mobilità.

disagio socio sanitario in cui si trova il nucleo familiare residente, spese di trasloco e allacciamento saranno riconosciute unicamente al locatario.

2. MODALITA' DI CALCOLO VALORE IMMOBILE

Il valore dell'immobile da acquistare o permutare è calcolato secondo la formula seguente che si basa sul valore economico (€/mq), attribuito ai fabbricati ad uso residenziale dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)³ dell'Agenzia delle Entrate, moltiplicato per la superficie commerciale e aggiornato secondo un fattore incrementale Y che tiene conto della realizzazione della linea MM4 in corso che porterà ad una rivalutazione del patrimonio immobiliare della zona. A tale valore si detrae un fattore di deprezzamento (Df) che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio in cui è collocato l'alloggio e si aggiunge un fattore di incremento qualora siano state realizzate delle opere interne all'alloggio.

Considerato che il valore OMI è calcolato per zone omogenee in funzione delle caratteristiche di localizzazione (centrali, semicentrali, periferiche, ecc)⁴ e ad esse è assegnato un unico valore che varia da un minimo ed un massimo, nel caso del quartiere Lorenteggio, assimilato ai quartieri di Inganni, Bisceglie, S. Carlo Borromeo, si è ritenuto adeguato attestarsi sul valore medio.

La formula così ottenuta è la seguente:

$$Vva = Y \times (V_OMI \times Sc) - Df \times (V_OMI \times Sc) + Im \times (V_OMI \times Sc)$$

dove:

Vva = valore venale attualizzato del bene

Y = coefficiente di correzione di V_OMI in rapporto alla realizzazione della Metropolitana (pari a 0,2)

V_OMI = valore di mercato a metro quadro

Sc = superficie commerciale valutata secondo OMI

Df = deprezzamento percentuale del bene per lo stato di conservazione e manutenzione

Im = incremento per opere manutenzione interne alloggio

Di seguito la descrizione dei singoli fattori presi in considerazione.

³ Fonte: www.agenziadellentrate.it

⁴ **Le zone omogenee OMI, le microzone catastali e la rappresentazione per fasce**

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Sc = superficie commerciale valutata secondo OMI

La superficie commerciale, utilizzata da OMI in attuazione di quanto determinato dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138⁵ si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, come qui di seguito indicato⁶.

La superficie catastale è quindi data dalla somma di:

- superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Valore OMI (V OMI) = valore immobiliare a metro quadro dell'Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di avvalersi di un valore economico riconosciuto ufficialmente dagli operatori del settore immobiliare, si ritiene corretto utilizzare il valore medio indicato da parte dell'Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il quartiere Lorenteggio - **pari a euro/mq. 1.600,00** - che per le abitazioni di "tipo economico" con stato conservativo di tipo "normale" è compreso tra un minimo di 1.450,00 ad un massimo di 1.750,00 euro/mq.

TABELLA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (PERIODO 2 ° SEMESTRE 2015)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Codice di zona: D25

Microzona catastale n.: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

⁵ Fonte: Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998

⁶ Si è considerato il metodo di calcolo per le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari: R/1- Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui di cui all'Allegato B del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3000	L	8,7	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2350	L	7	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2200	L	7,2	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1750	L	5,8	7	L
Box	NORMALE	1300	1800	L	5,6	8	L

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 * Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 * Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 * Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Df = deprezzamento percentuale del bene per lo stato di conservazione e manutenzione

Il coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione e manutenzione dell'immobile cui appartiene un alloggio è convenzionalmente calcolato nel seguente modo⁷:

- 0% se lo stato è buono;
- 7,5% se lo stato è mediocre;
- 15% se lo stato è scadente;
- 25% se lo stato è degradato

Esso raggiunge il valore massimo, ovvero "degradato", qualora sia stato costruito precedentemente al 1959, indipendentemente dagli interventi di manutenzione effettuati.

⁷ La classificazione è rappresentata dalle seguenti descrizioni:

a) buono, quando l'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene è stato costruito in un periodo successivo al 01.01.1990 o, se costruito precedentemente, è stato interamente sottoposto, dopo tale data, a un intervento di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, così come qualificati ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, oppure nello stesso periodo il bene sia stato sottoposto ad opere interne straordinarie che abbiano interessato nella loro totalità almeno cinque dei seguenti elementi: a) pavimenti; b) infissi interni; c) infissi esterni; d) impianto elettrico; e) impianto igienico-sanitario; f) impianto di riscaldamento; g) impianto di raffrescamento;

b) mediocre, quando l'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene è stato costruito in un periodo compreso tra il 01.01.1980 e il 31.12.1989 o, se costruito precedentemente, è stato interamente sottoposto, nel medesimo periodo, a un intervento di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, così come qualificati ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d), del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, oppure nel periodo successivo al 01.01.1985 il bene sia stato sottoposto ad opere interne straordinarie che abbiano interessato nella loro totalità quattro dei seguenti elementi: a) pavimenti; b) pareti e soffitti; c) infissi interni; d) infissi esterni; e) impianto elettrico; f) impianto igienico-sanitario; g) impianto di riscaldamento;

c) scadente, quando l'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene è stato costruito in un periodo compreso tra il 01.01.1960 e il 31.12.1979 o, se costruito precedentemente, è stato interamente sottoposto, nel medesimo periodo, a un intervento di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, così come qualificati ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d), del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, oppure nel periodo successivo al 01.01.1985 il bene sia stato sottoposto ad opere interne straordinarie che abbiano interessato nella loro totalità tre dei seguenti elementi: a) pavimenti; b) pareti e soffitti; c) infissi interni; d) infissi esterni; e) impianto elettrico; f) impianto igienico-sanitario; g) impianto di riscaldamento;

d) degradato, quando l'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene è stato costruito in un periodo precedente al 31.12.1959.

Nel caso quindi degli immobili interessati dagli interventi di riqualificazione del quadrilatero Lorenteggio, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 25%.

Y = coefficiente di correzione di V_OMI in rapporto alla realizzazione della Metropolitana (pari a 0,2)

Considerando che la stima OMI presa a base della valorizzazione immobiliare, come si evince dalla tabella sopra riportata, già tiene conto della zona in cui è situato l'alloggio, si è ritenuto di applicare il coefficiente di correzione 0,2⁸, vista l'imminente realizzazione della linea MM4, che incrementerà il valore degli immobili ma che non essendo ancora stata realizzata non è stata valutata nei valori OMI.

Im = incremento per opere manutenzione interne alloggio

Nel caso in cui all'interno dell'alloggio siano state realizzate, indicativamente negli ultimi 10 anni, opere di manutenzione autorizzate che abbiano interessato nella loro totalità da tre a cinque dei seguenti elementi:

- a) pavimenti
- b) infissi interni
- c) infissi esterni
- d) impianto elettrico
- e) impianto igienico-sanitario
- f) impianto di riscaldamento
- g) impianto di raffreddamento

esse saranno computate secondo classi percentuali da 0 a 10, così articolate:

numero interventi realizzati	% riconoscibile
Nessun intervento	0%
Fino a tre interventi	5%
oltre tre interventi con certificazione	10%

Il riconoscimento dell'incremento di valore dell'alloggio secondo le percentuali sopra individuate dovrà essere attestato dai tecnici di ALER attraverso una relazione tecnico-descrittiva che descriva le caratteristiche formali, materiche, tecnologiche e manutentive dell'alloggio anche attraverso documentazione fotografica e che motivi l'assegnazione delle classi di incremento.

⁸ Le valorizzazioni che vengono effettuate in rapporto alla dotazione di infrastrutture puntuali e/o servizi entro un raggio di 200 metri dall'edificio si stimano convenzionalmente nel modo seguente:

- Y = 0,6 nel caso di tre o più infrastrutture puntuali e/o servizi;
- Y = 0,4 nel caso di due infrastrutture puntuali e/o servizi;
- Y = 0,2 nel caso di una infrastruttura puntuale e/o servizio;
- Y = 0,0 nel caso in cui non sia presente alcuna infrastruttura puntuale e/o servizio

3. MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INDENNIZZI

3.1 Indennizzo di radicamento (Ir)

Tale indennizzo aggiuntivo é calcolato in funzione del numero di anni in cui il nucleo familiare occupante l'alloggio (sia esso proprietario o locatario con contratto regolare) risulta residente nel quadrilatero.

L'entità dell'indennizzo è fissata, in via forfettaria, in una percentuale del valore venale attualizzato (Vva) dell'immobile in misura proporzionale agli anni di residenza (Ar) del soggetto proprietario o comproprietario.

Tale indennizzo verrà riconosciuto in misura variabile dallo 0% al 10% del Vva in funzione del numero di anni di residenza compreso a partire dall'anno in corso (2016), assumendo come unità di misura i singoli anni solari, fino ad un massimo del 10% per i residenti da almeno 25 anni, sulla base della formula che segue, secondo un criterio di stretta proporzionalità

$$Ir = 0,1 * Vva * Ar / 25$$

Qualora l'acquisizione dell'immobile avvenga attraverso permuta o al locatario residente sia proposto da ALER un alloggio fuori erp nel quartiere Lorenteggio o ad una distanza da esso pari a 2 km dal perimetro del quadrilatero che lo delimita e servito da linea MM, l'indennizzo di radicamento non sarà riconosciuto.

Il pagamento dell'indennizzo verrà effettuato alla presentazione del rogito di acquisto del nuovo immobile.

3.2 Indennizzo disagio sociale (IDSO)

Le condizioni di **disagio sociale** riconosciute debbono essere ricomprese nelle seguenti fattispecie:

- nuclei familiari di non più di due persone nei quali entrambe abbiano superato i 65 anni;
- uno dei due soggetti abbia un'età superiore ai 75 anni;
- nuclei familiari costituiti da una persona sola o da una persona sola con uno o più figli conviventi a carico o minori legalmente affidati;
- nuclei familiari con bambini che non abbiano ancora compiuto 5 anni;

La valutazione delle situazioni di disagio sociale verrà assumendo come riferimento temporale l'anno in corso (2016) e ad ogni nucleo familiare residente ricompreso in una delle precedenti fattispecie sarà riconosciuto un importo forfettario pari a € 2.000,00 (euro duemila/00) che sarà assegnato, all'atto di compravendita/permuta, per i proprietari, e alla consegna delle chiavi, per il locatari.

3.4 Indennizzo per disagio sanitario (IDSA)

Le condizioni di **disagio sanitario** (IDSA) riconosciute debbono essere ricomprese nella seguente fattispecie nuclei familiari in cui uno o più componenti siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino una percentuale di invalidità permanente riconosciuta ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari, pari o superiore al 66%. Al nucleo familiare residente verrà riconosciuto un importo forfettario pari a euro € 3.000,00 (euro tremila/00) che saranno assegnati, all'atto di compravendita/permuta, per i proprietari, e alla consegna delle chiavi, per il locatari.

3.5 Ulteriori indennizzi aggiuntivi

A titolo di indennizzo aggiuntivo vengono inoltre riconosciuti i seguenti importi:

- A. € 1.300,00 (euro milletrecento/00) a forfait per i costi di trasloco e per i costi di allacciamento alle utenze (esclusivamente luce e gas)
- B. € 700,00 (euro settecento/00) a forfait quale contributo omnicomprensivo per aggiornamento scheda catastale e certificazione energetica,
- C. fino a € 3.000,00 (euro tremila/00) per le spese di assistenza professionale per l'acquisto di nuovo alloggio (notaio, spese fiscali rogito)
- D. fino a € 3.000,00 (euro tremila/00) per le spese di assistenza professionale per l'accensione di eventuale mutuo (notaio, spese fiscali).

Il pagamento di tale indennizzi sarà effettuato al momento della presentazione alla stipula del rogito, per quanto riguarda i costi relativi alle voci A) e B) e a seguito della presentazione della fattura per quanto riguarda le voci C).

4. INDIVIDUAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA RICONOSCIBILE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Nella tabella che segue è riassunta la composizione dei diversi elementi che concorrono alla definizione della valorizzazione complessiva riconoscibile ai proprietari nei diversi casi (compravendita/permuta) e in casi eccezionali rientro con la condizione evidenziata al punto 1. "Articolazione del valore economico complessivo da riconoscere ai proprietari".

Nel caso in cui l'unità immobiliare da acquisire sia occupata da altro soggetto con contratto di locazione regolare gli indennizzi indicati nella "Tabella riassuntiva per l'individuazione degli indennizzi da riconoscere ai locatari nel caso di presenza di contratto di locazione regolarmente registrato" di cui al successivo punto 5.

Nel processo di contrattazione, ALER Milano potrà proporre alloggi in permuta di sua proprietà, comprensiva anche di una sola delle seguenti modalità, i cui costi sono computati a valere sulle risorse messe a disposizione di Regione Lombardia per il programma di mobilità:

- RISTRUTTURAZIONE DEL NUOVO ALLOGGIO DA PARTE DI ALER per un importo indicativamente fino al 20% del VVa
- PERMUTA CON ALLOGGIO DI DIMENSIONI PIÙ AMPIE indicativamente fino al 20% della superficie commerciale dell'unità immobiliare attualmente occupata, qualora il numero dei componenti della famiglia residenti dimostri tale necessità.

Nel caso in cui il proprietario residente opti per la vendita ad ALER Milano e sottoscriva contestualmente per un altro alloggio in locazione fuori e.r.p. per uso proprio saranno a lui riconosciuti tutti gli indennizzi elencati per il caso di vendita ad esclusione del ristoro per il rogito e oneri fiscali connessi e per il radicamento qualora l'alloggio in locazione si trovi nel quadrilatero Lorenteggio o entro 2 Km dal perimetro dello stesso.

I contratti preliminari di compravendita dovranno fissare una data precisa entro il quale l'alloggio sarà reso libero da persone e cose ed una clausola di penalità settimanale pari a € 500,00 (euro cinquecento/00).

Le valorizzazioni economiche riassunte per tipologia di acquisizione nella tabella che segue, potranno essere variate in funzione dei seguenti casi:

- ✓ SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE: qualora il proprietario abbia accumulato un debito nei confronti di Aler legato alle spese condominiali, dovrà essere definito e programmato un piano di rientro relativo alle somme dovute in riferimento esclusivamente al proprio periodo di proprietà. Nel caso in cui l'alloggio sia locato occorrerà valutare la ripartizione di tale debito tra inquilino e proprietario in funzione della situazione.
- ✓ PRESENZA DI MUTUO: nel caso in cui il proprietario abbia in corso un mutuo acceso per acquisto o ristrutturazione con un Istituto di Credito dovrà essere valutata la detrazione delle somme ancora dovute e comunque in condivisione con il predetto Istituto.

Infine qualora il proprietario dell'immobile da acquisire da parte di ALER abbia ancora da portare in detrazione sulla dichiarazione dei redditi spese per opere di ristrutturazione edilizia e/o energetica, dovrà essere valutata la compensazione delle somme che mancano alla conclusione della rateizzazione stabilita per legge.

TABELLA RIASSUNTIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI INDENNIZZI DA RICONOSCERE AL PROPRIETARIO NEI DIVERSI CASI (ACQUISTO – PERMUTA – RIENTRO NEL PROPRIO ALLOGGIO)

INDENNIZZO	VENDITA		PERMUTA		RIENTRO	VENDITA CON ALLOGGIO FERP IN LOCAZIONE	
Coefficiente di correzione per realizzazione MM (Y)	X		X (fuori quadrilatero senza MM)	NO (nel quadrilatero)	NO (nel quadrilatero)	X (fuori Quartiere senza MM)	NO (nel quadrilatero)
Deprezzamento (Df)	X		X		NO	X	
Opere interne (im)	X		X		NO	X	
Radicamento (Ir)	X (fuori Quadrilatero a distanza superiore a 2 km dal perimetro e senza linea MM)	NO (nel quadrilatero)	X (fuori Quadrilatero a distanza superiore a 2 km dal perimetro e senza linea MM)	NO (nel quadrilatero)	NO	X (fuori Quadrilatero a distanza superiore a 2 km dal perimetro e senza linea MM)	NO (nel quadrilatero)
Disagio sociale (DSO)	X		X		X	X	
Disagio sanitario (DSA)	X		X		X	X	
Rogito (*)	X nel caso acquisto nuovo alloggio		X nuovo alloggio		NO	(*)	
Accatastamento (*)	(*)		(*)		NO	(*)	
Certificazione energetica (*)	(*)		X (**)		NO	X	
Traslochi e allacciamenti	X		X		X (x 2v)	X	
Mutuo per acquisto nuovo alloggio (spese notaio)	X (nel caso acquisto nuovo alloggio)						

(*) Nel caso di acquisto da privato da parte di ALER le spese relative al notaio, all'accatastamento e della certificazione energetica saranno riconosciute ad ALER, che si farà carico di tali incarichi tecnici anche se non dovuti in qualità di acquirente, a valere sulle risorse messe a disposizione da Regione Lombardia per il Programma di mobilità.

(**) Nel caso di permuta la certificazione energetica necessaria per la vendita ed a carico del venditore per legge (quindi la prima volta il proprietario, la seconda volta ALER) sarà per gli aspetti tecnici di predisposizione a carico di ALER, a valere sulle risorse messe a disposizione da Regione Lombardia per il Programma di mobilità.

5. INDIVIDUAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA RICONOSCIBILE AI LOCATARI CON REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO

Di seguito si riporta la tabella che riassume la composizione degli elementi che concorrono alla determinazione del valore economico che sarà riconosciuto ai locatari solo con regolare contratto.

TABELLA RIASSUNTIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI INDENNIZZI DA RICONOSCERE AI LOCATARI NEL CASO DI PRESENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGOLARMENTE REGISTRATO

INDENNIZZI		
Radicamento (Ir)	X (fuori Quadrilatero a distanza superiore a 2 km dal perimetro e senza linea MM)	NO (in quartiere)
Disagio sociale (DSO)		X
Disagio sanitario (DSA)		X
Traslochi e allacciamenti		X
Rogito oneri fiscali e contratto accensione mutuo	Solo in caso di acquisto di nuovo immobile	

Al fine di facilitare il processo di acquisizione degli alloggi, ALER Milano potrà proporre ai locatari residenti con regolare contratto di locazione un alloggio fuori erp con contratto di locazione a canone concordato con una durata pari agli anni mancanti alla scadenza del contratto in essere. Ai locatari che aderiranno a tale proposta saranno riconosciuti i medesimi indennizzi indicati nella tabella precedente.

Qualora il locatario manifestasse l'intenzione di acquisire un immobile in proprietà come residenza sarà riconosciuto il ristoro economico relativo alle spese notarili e oneri fiscali accessori per il contratto di compravendita ed eventuale accensione di mutuo. Tale indennizzo verrà riconosciuto sulla base delle fatture presentate e comunque fino ad un massimo di 3 mila euro per ciascun contratto.

6. PREMIALITA' IN CASO DI ACCETTAZIONE DELLA VENDITA ENTRO 30 GIORNI

Poiché la tempistica mediamente intercorrente nelle transazioni immobiliari si attesta su di un arco temporale di 12 mesi, nell'ipotesi di accordo bonario immediato, ovvero conseguito entro e non oltre 30 giorni dalla formulazione ufficiale della proposta di acquisto da parte di Aler Milano, è possibile riconoscere una indennità forfettaria di € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00) a favore del promittente venditore.