



**DELTAECOPOLIS**

COOPERATIVA DI ABITANTI



## QUALCHE NUMERO RELATIVO ALLO STABILE:

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTI : MQ 18.564

VALORE DI BILANCIO APPARTAMENTI : € 36.300.000

NUMERO APPARTAMENTI : 186

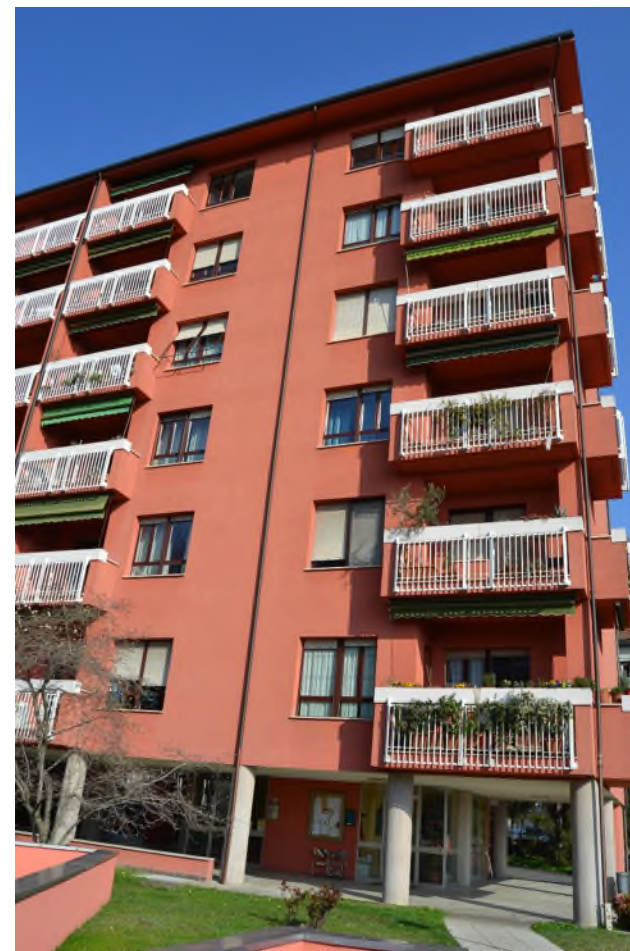
VALORE MQ APPARTAMENTI: € 1.955,39

SUPERFICIE COMMERCIALE BOX : MQ 2.650

VALORE DI BILANCIO BOX : € 2.548.000

NUMERO BOX : 182

VALORE MQ BOX : € 961,50



## VALORIZZAZIONI DI MERCATO VIA GORLINI

La valutazione del Prezzo di Mercato degli stabili in edilizia libera di Via Gorlini, analizzando le indicazioni dell'Agenzia dell'Entrate, il Borsino Immobiliare, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ( leader delle compravendite immobiliari ) il contesto abitativo e lo stato di manutenzione, si attesta a circa **€ 2.200/mq commerciale**


Per gli attuali Soci Assegnatari e/o diretti familiari conviventi o non conviventi, il prezzo, bloccato per un anno, è di **€ 1.955/ mq commerciale**

Non sussiste alcun vincolo in caso di rivendita delle unità immobiliari assegnate in proprietà



## Quadro normativo per il calcolo delle metrature commerciali

La superficie commerciale residenziale viene definita in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010:

- intera superficie dell'alloggio, compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali (questi ultimi: al 50% se confinanti con altro alloggio; al 100% in ogni altro caso);
  - il 50% della superficie dei balconi e terrazze relativi all'appartamento, se contenuta in misura complessiva non superiore a mq 20 per ciascun alloggio, al 10% per eventuali eccedenze;
  - il 25% della superficie della cantina;
  - il 50% della superficie dei sottotetti sprovvisti dei requisiti per l'abitabilità, ma pertinenziali dell'alloggio ove presenti;
  - il 50% della superficie dei locali di servizio sprovvisti dei requisiti per l'abitabilità siti nel piano interrato-seminterrato collegati con gli alloggi sovrastanti, ove presenti;
  - il 4% delle superfici scoperte esterne di pertinenza esclusiva degli alloggi (giardini, cortili);
  - incremento del 5% della sommatoria delle citate superfici, quale incidenza delle parti comuni condominiali.
- 



# SPESE CONDOMINIALI

La vendita dello stabile comporterà la costituzione del Condominio.

Il budget annuale stimato, comprensivo del compenso all'Amministratore, **è pari a circa € 560.000**, contro i € 540.000 addebitati dalla Cooperativa nel 2019, al netto dei piani di ammortamento pluriennali deliberati nel corso degli anni e di eventuali ulteriori spese straordinarie individuali.

A differenza della Cooperativa che gode di un trattamento fiscale agevolato che le consente di fatturare tutte le voci di spesa con IVA 4%, il Condominio è costretto ad addebitare l'intera somma corrisposta ai fornitori, che il più delle volte è comprensiva di Iva 10% (per esempio nel caso delle manutenzioni) o addirittura del 22% (come per esempio nel caso del riscaldamento, acqua calda, pulizie). Tale ragione genera l'incremento complessivo annuo di circa € 20.000.

Dalla simulazione realizzata è emerso che la spesa media annua, assolutamente in linea con il mercato adiacente, è di:

- € 2.500 per i bilocali
- € 2.800 per i trilocali
- € 3.500 per i quadrilocali
- € 160 per i box
- € 55 per le cantine

In sostanza, a differenza della ripartizione delle spese effettuata dalla Cooperativa, il Condominio dovrà:

- Ripartire le spese a millesimi e non più a mq con maggiore aggravio per chi abita ai piani alti. Tra l'altro appartamenti della stessa metratura hanno millesimi di proprietà sensibilmente diversi
- Addebitare l'Iva fatturata dal Fornitore
- Addebitare le spese su tutte le unità immobiliari assegnate (quindi anche su box e cantine)

### EFFETTI PER CHI NON ADERIRA' ALL'ACQUISTO

- **NESSUN OBBLIGO ALL'ACQUISTO**: chi deciderà di restare in affitto potrà continuare ad abitare nell'unità assegnata in godimento A TEMPO INDETERMINATO
- **ADDEBITO CANONE DI GODIMENTO, PIANI AMMORTAMENTO IN ESSERE, SPESE INDIVIDUALI**: I Soci che resteranno Assegnatari in godimento continueranno a ricevere da parte della Cooperativa la fattura trimestrale contenente il canone di godimento alloggio e box con incrementi gradualmente progressivi già deliberati negli anni precedenti così come i piani di ammortamento (ascensori € 0,97/mq annui fino al 2035) e le ristrutturazioni volontarie o spese individuali (es porta blindata)
- **ADDEBITO SPESE DI GESTIONE ORDINARIA**: I Soci in affitto pagheranno direttamente il Condominio SOLO ED ESCLUSIVAMENTE per **evitare un doppio addebito di IVA**; le spese riguarderanno solo l'immobile di pertinenza e saranno ripartite in proporzione ai millesimi. I costi inerenti le unità sfitte ed eventuali spazi della Cooperativa, resteranno a carico della Cooperativa stessa e non ripartiti tra gli affittuari.
- **ADDEBITO SPESE DI GESTIONE STRAORDINARIA**: tutti gli eventuali oneri riguardanti le manutenzioni straordinarie deliberate dall'Assemblea di Condominio, verranno ribaltati dall'Amministratore ai soli PROPRIETARI, quindi la parte relativa agli alloggi in godimento verrà recuperata dalla Cooperativa come consuetudine, attraverso **piani di recupero pluriennali**.

### EFFETTI PER CHI ADERIRA' ALL'ACQUISTO

- **ADDEBITO SPESE DI GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**: I Soci assegnatari in proprietà salderanno direttamente il Condominio nei tempi e nelle modalità deliberate dalle Assemblee condominiali



## GESTIONE CONDOMINIALE

- La Cooperativa continuerà ad essere il **Referente dei Soci proprietari e affittuari!** Resterà a disposizione per raccogliere le varie problematiche e collaborare con l'Amministratore per la risoluzione tempestiva dei casi
- Tutti i Soci assegnatari in godimento riceveranno puntualmente i consuntivi, i preventivi e i relativi riparti di spesa
- Alle Assemblee condominiali parteciperà la Cooperativa che, con il consueto impegno e senso di responsabilità, terrà conto delle esigenze dei Soci e gestirà con parsimonia il patrimonio immobiliare
- L'Amministratore incaricato, Dr Davide Radaelli della Società Chiocciolina, che già collabora con la Cooperativa nella gestione di altri stabili, opererà nel Vostro esclusivo interesse, con estrema onestà, impegno e senso di responsabilità. Sarà nostra premura effettuare un incontro conoscitivo con lo stesso in prossimità della costituzione del Condominio.