

Il Comitato Vivere Navile, venuto a conoscenza dei prezzi definitivi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata realizzati da Valdadige Sistemi Urbani s.r.l. così come da quest'ultima comunicati al Comune di Bologna in data 05.02.2015, chiede che il Comune di Bologna voglia dare risposta agli elementi di incertezza, di seguito segnalati, che caratterizzano i dati economici espressi da VSU per verificarne la congruità ed il rispetto dei parametri a cui soggiace l'intervento edificatorio convenzionato di VSU.

Pochi acquirenti erano a conoscenza della superficie complessiva del loro alloggio perché, sino a pochi mesi fa, questo dato, indispensabile per verificare la congruità del prezzo del singolo alloggio al prezzo medio da convenzione (c.d. PICA), non era noto ai più.

Ebbene, il prezzo medio degli alloggi, ai sensi della convenzione stipulata tra VSU e Comune, è pari ad € 2.828,65 mq. Nella determinazione del prezzo è compresa, tra le altre, anche la quota per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se alcune di esse non sono state realizzate; né si sa con precisione (quantomeno per le opere in capo al Consorzio) se, quando e in che misura verranno realizzate per le note difficoltà finanziarie dei soggetti attuatori.

Secondo la convenzione edilizia il prezzo medio può variare in relazione alla posizione di ciascun alloggio sino ad un massimo del 5% in più o in meno in funzione della posizione di ciascun alloggio (piano, esposizione, affaccio ecc).

Calcolando il prezzo medio degli alloggi in edilizia convenzionata e confrontandolo con l'importo dei preliminari e i prezzi definitivi di vendita di tutti gli alloggi aggiornati al marzo 2014, così come espressi da Valdadige Sistemi Urbani s.r.l. al Comune di Bologna nello scorso mese di febbraio, emergono i seguenti dati:

Superficie complessiva di tutti gli immobili realizzati in edilizia convenzionata = 13.421,30 mq x 2.828,65 = 37.964.160,00.

Si raggiunge la cifra di 39.819.400,00, indicata da VSU come importo dei preliminari, attraverso l'aumento di circa il 4,9%, che sale, poi, al 7,19% allorché VSU determina i prezzi definitivi di cessione degli alloggi aggiornati al marzo 2014.

Andando, poi, ad analizzare nel dettaglio i prezzi dei vari alloggi, ci si accorge che oltre 30 di essi hanno un importo preliminare che supera il prezzo medio (PICA) di oltre il 7,19%, con punte che arrivano anche oltre il 12% (ovviamente l'importo preliminare è al netto di eventuali personalizzazioni perché, altrimenti, non avrebbe alcun motivo logico l'aumento, indistintamente per tutti gli alloggi, del 7,19% tra prezzo PICA del singolo alloggio e prezzo definitivo di vendita aggiornato al marzo 2014).

Vi sono, poi, oltre 20 alloggi in cui il prezzo preliminare supera di oltre il 5% il prezzo medio da convenzione senza sfiorare il 7,19%.

Aspetti da chiarire:

- 1) Perché VSU, nell'indicare i prezzi definitivi di vendita degli alloggi, opera indistintamente per tutti un aumento di circa il 7,19 rispetto al prezzo medio stabilito dalla convenzione?
- 2) Perché l'importo preliminare di oltre 30 alloggi è di gran lunga maggiore dell'aumento massimo possibile (5%) in funzione della posizione di ciascun alloggio e superiore addirittura anche all'aumento del 7,19% applicato globalmente e individualmente agli immobili in sede di aggiornamento prezzo di vendita al marzo 2014?
- 3) Perché l'importo preliminare di altri 20 e più alloggi è superiore, già in sede di preliminare, al 5% del prezzo medio da convenzione?
- 4) Perché alloggi situati in analoga posizione (stesso edificio, stesso piano, stesso affaccio ecc) subiscono aumenti diversi, posto che, come detto, i prezzi sono al netto delle personalizzazioni?
- 5) Quali sono le percentuali di variazione dei costi di costruzione o di revisione prezzi intervenute sulla base dei parametri richiamati nella convenzione e come sono stati calcolati?
- 6) Al momento del rogito quali prezzi saranno dovuti, quelli da preliminare o quelli aggiornati? E nel caso in cui i secondi siano inferiori ai primi o che il prezzo di alcuni non rispetti quello da convenzione, che atteggiamento intende assumere il Comune nei confronti di VSU?