

Gentilissima dottoressa Marika Milani,
relativamente alla sua risposta e-mail del 27.04.2015 non ci sono chiari alcuni aspetti, e più precisamente:

interrogativi di cui ai numeri 5 e 6,

quali sono le percentuali di variazione prezzo previste dalla convenzione con VSU intervenute tra preliminari e marzo 2014 e come sono state calcolate?

Nel caso in cui i prezzi aggiornati comunicati da Valdadige siano superiori a quelli dei preliminari e che non rispettino i prezzi convenzionati, quale scelta intende adottare il Comune di Bologna nei confronti di VSU?

interrogativi di cui ai numeri 1,2,3,4

la risposta a questi interrogativi riporta quanto scritto nella convenzione con VSU in materia di determinazione prezzo degli alloggi che è ben conosciuto dai promissari acquirenti: ci si riferisce, in particolare, alle variazioni di prezzo (5% in più o in meno del PICA in funzione della posizione degli alloggi) ed alle ulteriori variazioni dei prezzi richiamate in convenzione (costi di costruzione, revisione prezzi, spesa effettivamente sostenuta per opere di urbanizzazione con collaudo approvato, personalizzazioni).

1) Riteniamo da escludere che, in sede di aggiornamento prezzi marzo 2014, l'aumento indistinto su tutti gli alloggi del 7,19 % circa possa trovare giustificazione logica nelle spese di personalizzazione richieste dai promissari acquirenti per i seguenti motivi

- 1) non tutti i promissari acquirenti hanno richiesto personalizzazioni;
- 2) alcuni prezzi aggiornati fanno riferimento ad alloggi invenduti e, quindi, senza richiesta di personalizzazione;
- 3) è impossibile e non corrisponde alla realtà dei fatti che tutti i promissari acquirenti abbiano richiesto personalizzazioni per la medesima incidenza percentuale.

Perché, dunque, tutti gli alloggi, promessi in vendita o invenduti, riportano lo stesso identico aumento del PICA calcolato sulla superficie complessiva?

Posto che, per quanto detto sopra, le personalizzazioni non rientrano nel calcolo per l'aggiornamento prezzo comunicato da VSU (e semmai saranno calcolate separatamente per ciascun alloggio), gli aumenti indistinti possono essere imputati soltanto alle variazioni prezzo citate dal Comune nella sua risposta, indicate in convenzione, delle quali, però, il Comune non ha fornito alcun dato.

In merito alle variazioni del prezzo di cessione degli alloggi, si osserva che le variazioni che potrebbero teoricamente avere un'incidenza percentuale identica per tutti (con l'unica eccezione degli alloggi invenduti soggetti ad un possibile ulteriore variazione) sono le seguenti:

- 1) variazione costi costruzione
- 2) revisione prezzi
- 3) spese per opere di urbanizzazione.

Il prezzo PICA, come noto, è gravato da costi per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria non ancora realizzate o in assenza di collaudo formalmente approvato, quindi con alcune spese non certificate.

La variazione dei costi di costruzione (**dato non comunicato**) ha comunque un'incidenza irrisoria perché riguarda un periodo breve: lasso di tempo intercorrente tra data in cui il prezzo è stabilito (2009) e data inizio lavori (2010).

La revisione dei prezzi ha come parametro il lasso di tempo intercorrente tra la data di inizio lavori e quella stabilita dal titolo abilitativo (2012): 2 anni (**dato non comunicato**).

La revisione prezzi calcolata su successive proroghe (**dato non comunicato**) non potrebbe essere certo richiesto ai promissari acquirenti stante il grave ritardo accumulato da VSU nella consegna degli immobili, dovuto alle ben note difficoltà finanziarie dell'attuatore che opera con rischio d'impresa diversamente dai promissari acquirenti.

2) Perché 37 alloggi, promessi in vendita o invenduti, hanno un prezzo preliminare più alto del prezzo aggiornato 2014 che dovrebbe contenere tutti gli aumenti sopra citati?

Elenco dei 37 alloggi che hanno un prezzo preliminare superiore al prezzo aggiornato 2014 (con indicata variazione percentuale tra preliminare e PICA):

Alloggi M1 numeri: segue elenco (19 alloggi) con variazione da + 7,4% a + 12,4%

Alloggi M2 numeri: segue elenco (18 alloggi) con variazione da + 7,3% a + 10,9%

3) Perché, già in sede di preliminare, **ulteriori 23 alloggi** (oltre i 37 citati) hanno prezzi superiori del 5% rispetto al PICA, quando spesso era ancora impossibile richiedere le personalizzazioni e tantomeno conoscere variazione di costi di costruzione, revisione prezzi e quant'altro, essendo stati sottoscritti in epoca antecedente al marzo 2014?

Elenco dei 24 alloggi, oltre ai 37 già indicati, che hanno un prezzo superiore del 5% rispetto al PICA già in sede di preliminare:

Alloggi M1 numeri: segue elenco (13 alloggi)

Alloggi M2 numeri: segue elenco (11 alloggi)

4) Posto che i prezzi aggiornati da VSU devono intendersi al netto di personalizzazioni (che il venditore ha calcolato a parte per ciascuno degli alloggi), **perché alloggi situati in analogia posizione (stesso edificio, stesso piano, stesso affaccio ecc.) hanno subito, in sede di preliminare, aumenti diversi l'uno dall'altro?**

Per quanto sopra esposto, chiediamo che il Comune si pronunci in modo esaustivo (applicando il controllo che gli compete) con una documentata risposta verso tutti i cittadini promissari acquirenti sulla rispondenza dei prezzi che essi andranno a versare a VSU con quelli stabiliti dalla convenzione.

Il nostro impegno è di fornire a questi cittadini (già scottati dai notevoli disagi affrontati e da affrontare a causa delle note vicende che hanno interessato il progetto Trilogia Navile e tutto il comparto dell'ex mercato ortofrutticolo), con la collaborazione del Comune, la consapevolezza che l'amministrazione comunale non disattende le loro aspettative.

In attesa di un suo cortese riscontro, voglia gradire i miei più cordiali saluti

per il II Comitato Vivere Mercato Navile
Mauro Scandellari