



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

523 del 08/04/2019

Oggetto:

PEEP PONTE A ELSA REP.100651 DEL 31/03/1992 NOTAIO VERRE VIA T. LORENZONI 29-
DETERMINAZIONE PREZZO ALLOGGIO -PROPRIETA' SUPERFICIARIA V. N. E F. P.

Il Segretario Generale

Responsabile del Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Premesso che:

-in data 13/02/2019 con istanza protocollata al n. 9879 il Sig. [OMISSIS...] ha richiesto all'Amministrazione Comunale, la determinazione del prezzo dell'alloggio e dell'autorimessa posti in Via T. Lorenzoni, 29 ed individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 33 [OMISSIS...] , oltre parti a comune distinti alla partita speciale "A" stesso foglio di mappa stessa p.lla al sub. [OMISSIS...];

-in data 18/03/2019 con istanza protocollata al n. 17977 è stata presentata richiesta di definizione urgente a firma del Notaio Vettori;

- i proprietari hanno acquistato detti immobili dai Sigg.ri [OMISSIS...] , con atto rogiti Notaio in Firenze Fabio Turchini Rep.20498 del 09/12/1998, i quali a loro tempo hanno acquistato dalla Impresa SO.CE.T. Spa di Firenze con atto ai rogiti Notaio Giuseppe Gonnella rep. 74870/17259 registrato a Firenze il 5/12/1995 al n. 3711 e trascritto a Firenze il 6/12/1995 al n. 20427 di formalità;

- che l'alloggio e il garage, di cui trattasi, fanno parte di un blocco più ampio lotto n. 10 di n. 54 alloggi realizzati appunto dalla ditta suddetta su area concessa in diritto di superficie nel PEEP di Ponte a Elsa a seguito di convenzione stipulata in data 31.03.1992 rep.100651 ai rogiti Notaio Verre;

- che gli alloggi sono stati resi abitabili in data **5 settembre 1995**;

Ritenuto di dover determinare il prezzo di cessione ai sensi dell'art. 10 della convenzione rep. 100651/1995 ai rogiti Notaio Verre;

Rilevato:

- che la convenzione citata prevede: *all'atto delle successive cessioni degli alloggi dovrà essere determinato tra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti nonché dei costi accessori così come stabilito nelle convenzioni stipulate fra ex IACP poi ATER, oggi CASA. S.p.A. e Regione per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica, riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base alla vetustà dell'edificio:*

da 0 a 5 anni - 0%

da 5 a 10 anni - 5%

da 10 a 20 anni - 10%

da 20 a 30 anni -20 %

oltre 30 anni - 30%

- che il prezzo così determinato sarà aumentato dei corrispettivi nominali versati per la concessione del diritto di superficie nonché del valore dell'urbanizzazione realizzata a cura e spese del concessionario medesimo;

- che a seguito di formale richiesta inoltrata a cura dell'ufficio in data 15/01/2019 è stato acquisito elaborato rimesso a cura di CASA SPA di Firenze in merito agli appalti dell'anno 2018 come da tabella allegata alla presente (Allegato 1).

Si ritiene pertanto:

- di dover applicare all'importo di € 1.527,23 mq./su, l'abbattimento del **20%** in quanto trascorsi ad oggi oltre 20 anni dalla ultimazione lavori e dal rilascio della licenza di abitabilità dell'immobile, nonché le seguenti percentuali di costi accessori:

- 14% per spese tecniche generali;

- 1% per prospezioni geognostiche

- 7% per imprevisti,

per un totale del 22%, oltre ad € 81,64 mq./s.u. corrispondenti agli oneri per la concessione aree ed urbanizzazione pagati, per cui avremo:

Costo K medio anno 2018 €/ mq.S.U.	1.527,23
Deprezzamento per vetustà (20%)	-305,45
Sub totale	+ 1.221,78
Spese tecniche (14%)	+ 171,05
prospezioni geognostiche (1%)	+ 12,22
imprevisti (7%)	+ 85,53
Concess. Area e urbanizzazioni	+ 81,64
costo complessivo	= 1.572,22

Richiamata la deliberazione consiliare n. 104 del 28/12/2018 che approva il bilancio di previsione 2019-2020-2021;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 09/01/2019 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2019-2020-2021;

VISTA la dichiarazione del Responsabile del Servizio, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, in cui si attestano:

- la completezza e la correttezza della fase istruttoria del presente atto;
- l'insussistenza di conflitti di interesse anche potenziali, in capo al Responsabile del Servizio, in relazione ai soggetti destinatari o comunque interessati alla presente determinazione,

determina

- 1) Di stabilire, per le ragioni in premesse citate in €. **€ 1.572,22** mq./ s.u. il prezzo dell'alloggio realizzato, nel P.E.E.P. di Ponte a Elsa dalla Impresa SOCET Spa di Firenze su area concessa in diritto di superficie, la cui proprietà è attualmente Vezzi N. e Farzetti P.;
- 2) Che l'immobile di cui trattasi è individuato al C.F. del comune di Empoli al foglio di mappa 33 [OMISSIS...];
- 3) Di ricordare in particolare che per la locazione rimane in capo al proprietario dell'alloggio l'onere di cui alla citata convenzione in merito al canone di locazione da applicare;
- 4) Di ricordare che ai sensi dell'art. 13 della sopraccitata convenzione il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% annuo del prezzo dell'immobile determinato ai fini delle successive cessioni degli alloggi (art. 10 della Convenzione);
- 5) Di stabilire che il prezzo così determinato è valido per l'anno 2019.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Anno	Num.	Capitolo	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo

Empoli, 08/04/2019

Il Segretario Generale