



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

177 del 17/02/2020

Oggetto:

PEEP PONTE A ELSA REP. 100651/1992 -VIA FASOLO N. 11 DETERMINAZIONE PREZZO
ALLOGGIO - PROPRIETA' SUPERFICIARIA SIGG.RI:BM

LA DIRIGENTE

Premesso quindi che:

-in data 19/11/219 con istanza protocollata al n. 81148 il Sig. [OMISSIS...] e Sig.ra [OMISSIS...] hanno richiesto all'Amministrazione Comunale, la determinazione del prezzo dell'alloggio e dell'autorimessa posti in Via Fasolo 11 ed individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 33 [OMISSIS...] rispettivamente al Sub [OMISSIS...] , oltre parti a comune;

- i Sigg.ri hanno acquistato detti immobili in forza del contratto Rep. 128411 del 21/12/1995 ai rogiti del Notaio Belisario come debitamente depositato in atti;

- che l'alloggio e il garage, di cui trattasi, fanno parte di un blocco più ampio Lotto 9 (30 alloggi) realizzato su area concessa alla Socet spa in diritto di superficie nel PEEP di Ponte a Elsa a seguito di convenzione stipulata in data 31/03/1982 rep. 100651 ai rogiti Notaio Verre;

- che gli alloggi sono stati resi abitabili in data 20 ottobre 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 06/02/2020 è stato acquisito elaborato rimesso a cura di CASA SPA di Firenze in merito agli appalti dell'anno 2019 come da tabella allegata alla presente (**Allegato 1**).

Si ritiene pertanto:

- di dover applicare all'importo di € 1.799,46 mq./su, l'abbattimento del 20% in quanto trascorsi ad tra 20 e trent'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 oneri per la concessione aree ed urbanizzazione pagati,

per cui avremo:

Costo K medio anno 2019

€/ mq.S.U. 1.799,46

Deprezzamento per vetustà (20%)

- 359,89

Sub totale

€/ mq.S.U. 1.439,57

Spese tecniche (14%)	+	
prospezioni geognostiche (1%)	+	
imprevisti (7%)		+ 316,70 (22%)
Totale		€/ mq.S.U. 1.756,27
Concess. Area e urbanizzazioni		153,28
costo complessivo =		€/ mq.S.U. 1.909,55

VISTI:

- il D. lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, successive modifiche e integrazioni, Tuel;
- il D. lgs. 118/2011, successive modifiche e integrazioni, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro Organismi;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo cui spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresi l'adozione degli atti amministrativi che impegnano l'Ente verso l'esterno, di attuazione degli obiettivi e dei programmi adottati dagli organi politici, secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai Regolamenti comunali.
- lo Statuto Comunale ed i seguenti vigenti Regolamenti Comunali: Regolamento degli uffici-servizi; Regolamento sui controlli interni; Regolamento di Contabilità; Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il decreto del Sindaco n. 66 del 01/08/2019 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore " Lavori Pubblici e Patrimonio";

Richiamate:

- la deliberazione consiliare n. 132 del 27/12/2019 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 08/01/2020 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022 – assegnazione risorse ai dirigenti;

VISTA la proposta di determinazione del Responsabile del Servizio Espropri e Patrimonio, dott.ssa Proietti Nulli Eutilia, formulata in esito all'istruttoria dallo stesso condotta ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, trasmessa al sottoscritto Dirigente e conservata agli atti;

PRESO ATTO dell'attestazione resa dal Responsabile del procedimento, conservata agli atti, con la quale lo stesso ha attestato la completezza e correttezza dell'istruttoria e di non essere in conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990;

RITENUTO che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal predetto responsabile del procedimento;

DETERMINA

Per quanto sopra premesso che qui si richiama e si approva

- 1) Di stabilire, per le ragioni in premesse citate in **€/ mq.S.U. 1.909,55** 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 dei Sigg.ri richiedenti, ovvero Sig. [OMISSIS...] e Sig.ra [OMISSIS...], i quali hanno richiesto all'Amministrazione Comunale, la determinazione del prezzo dell'alloggio e dell'autorimessa posti in Via Fasolo 11 ed individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 33 [OMISSIS...] rispettivamente al Sub [OMISSIS...], oltre parti a comune;
- 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 2020.
- 6) Di attestare, 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, che la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e che non sussistono per il sottoscritto situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della stessa L. 241/1990 ;
- 7) Di trasmettere il presente atto al Servizio Ragioneria e, per conoscenza, alla Giunta comunale.

Anno	Num.	Capitolo	Anno Comp.	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo

Empoli, 17/02/2020

Il Dirigente del Settore