



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

176 del 17/02/2020

Oggetto:

PEEP PONTE A ELSA REP. 73670 DEL 17-02-1984 -VIA F.LLI CERVI- -EMPOLI
DETERMINAZIONE PREZZO ALLOGGIO - PROPRIETA' SUPERFICIARIA SIGG.RI: P.A. E P.P.

LA DIRIGENTE

Premesso quindi che:

-in data 29/01/2020 con istanza protocollata al n. 6197 il Sig. [OMISSIS...] ha richiesto all'Amministrazione Comunale, la determinazione del prezzo dell'alloggio e dell'autorimessa posti in Via F.lli Cervi 15 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 [OMISSIS...] e [OMISSIS...] hanno acquistato detti immobili in forza della successione di [OMISSIS...] la quale aveva acquisiti gli immobili ai rogiti Rep. 90952 del 26/12/2004 del Notaio Valeria Pansa Longobardo come debitamente depositato in atti;

- che l'alloggio e il garage, di cui trattasi, fanno parte di un blocco più ampio di n. 25 alloggi realizzati su area concessa alla Socet spa in diritto di superficie nel PEEP di Ponte a Elsa a seguito di convenzione stipulata in data 17/02/1984 rep. 73670 ai rogiti Notaio Verre;

- che gli alloggi sono stati resi abitabili in data 12 maggio 1987;

Ritenuto di dover determinare il prezzo di cessione ai sensi dell'art. 10 della convenzione rep. 73670/1984 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 30% in quanto trascorsi ad oggi oltre 30 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 concessione area e urbanizzazioni,

per cui avremo:

Costo K medio anno 2019

Deprezzamento per vetustà (30%)

€/ mq.S.U. 1.799,46

- 539,84

Sub totale	€/ mq.S.U. 1.259,62
Spese tecniche (14%)	+ 176,35
prospezioni geognostiche (1%)	+ 12,60
imprevisti (7%)	+ 88,17
Concess. Area e urbanizzazioni	+ 23,62 =
costo complessivo =	€/ mq.S.U. 1.560,35

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 **€ 1.560,35 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 dei Sigg.ri [OMISSIS...] [OMISSIS...];
- 2) Che gli immobili di cui trattasi sono individuati al foglio di mappa 33 del Catasto Fabbricati del Comune di Empoli [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