



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA':

U.O.C. Patrimonio e Concessioni

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

1279 del 05/11/2021

Oggetto:

2021-PEEP SERRAVALLE VIA FALCONE E BORSELLINO 6- REP. 111504/1994
DETERMINAZIONE PREZZO IMMOBILE USO ABITAZIONE – PROPRIETÀ SUPERFICIARIA
P.B.

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

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 all'Ing. Roberta Scardigli l'incarico di direzione del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio";
- ◆ il Decreto del Dirigente del Sett. LL.PP. n.83 del 30/06/2021, con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di titolare di posizione organizzativa;

PRESO ATTO che la presente determinazione è assunta anche in qualità di Responsabile del Procedimento per il Servizio Espropri e Patrimonio, come da attestazione resa e 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;

RICHIAMATE:

- ◆ la deliberazione consiliare n. 21 del 15/02/2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023;
- ◆ la deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 07/04/2021 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021 - obiettivi;
- ◆ Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

PREMESSO:

- che in data 12/10/2021 con istanza protocollata al n. 70461 il Sig. [OMISSIS...] in qualità di proprietario degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Empoli al foglio di mappa 3 p.lla 651 [OMISSIS...] [OMISSIS...] ha richiesto alla A.C. la determinazione del prezzo di vendita degli stessi immobili, situati nel PEEP di Serravalle in Via Falcone e Borsellino n° 6, a suo tempo acquistati dalla Società "Consorzio Etruria Società Cooperativa a r.l." con atto Rep. 111504/ 9851 del 01/08/1994 ai rogiti del Notaio Cesare Lazzeroni;
- che gli immobili di cui trattasi fanno parte di un complesso immobiliare realizzato appunto dalla ditta suddetta su area concessa in diritto di superficie nel PEEP di Serravalle a seguito di convenzione stipulata dalle parti con Rep. 99456 del 20 dicembre 1991 e successivo atto integrativo N° 102220 del 17 luglio 1992, entrambi ai rogiti notaio Antonio Verre;
- che gli stessi immobili sono rappresentati al foglio di mappa 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, particella 651 [OMISSIS...] oltre parti a comune;
- che gli immobili di cui trattasi sono stati resi abitabili il 27/05/1994;

RITENUTO DI dover determinare il prezzo di cessione ai sensi di detta Convenzione ai rogiti Notaio Verre, tenuto conto di quanto prescritto nella stessa;

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 è stato acquisito elaborato rimesso a cura di CASA SPA di Firenze in merito agli appalti dell'anno 2019 e confermati nell'anno 2020 da Casa Spa come da comunicazione in atti;

DATO ATTO CHE:

- il prezzo di vendita, da determinare ai sensi della convenzione stipulata dalle parti, tiene conto solo della annualità precedente a quella della cessione, nel caso specifico solo dell'anno 2020;

- tale metodologia comporta una determinazione di prezzo sensibilmente superiore rispetto alle determinazioni assunte negli anni precedenti, con conseguente sperequazione delle valutazioni, anche tenuto conto dei valori OMI pubblicati;

- al fine di uniformare negli anni la determinazione dei prezzi nell'ambito di un range di valori attendibili nel rispetto comunque della convenzione originaria e dei parametri in tale sede disposti, è stato ritenuto opportuno determinare il prezzo Anno 2020, assumendo a parametro la media delle 3 annualità 2019-2018-2017, secondo il seguente calcolo: - costi medi dicembre 2019 € 1.799,46mq./su +costi medi dicembre 2018 € 1.527,23 mq./su +costi medi dicembre 2017 € 1.135,23 mq./su= € 4.461,90 /3= **€ 1.487,30 mq./su;**

- per l'anno 2021 è opportuno confermare detto dato;

SI RITIENE PERTANTO:

- di dover applicare quale importo base pari ad € 1.487,30 mq./su. ;

- di dover applicare all'importo di € 1.487,30 mq./su, l'abbattimento del 20% in quanto trascorsi ad oggi tra 20 e 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 oneri per la concessione aree ed urbanizzazione pagati,

per cui avremo:

Costo K medio €/ mq.S.U. € 1.487,30

Deprezzamento per vetustà (20%) - 297,46 =

Sub totale €/ mq.S.U. 1.189,84

Spese tecniche (14%) + 166,58

prospezioni geognostiche (1%) + 11,90

imprevisti (7%) + 83,29

Totale €/ mq.S.U. 1.451,61

Concess. Area e urbanizzazioni + € 14,34 agg. ad oggi=

costo complessivo = **€/ mq. S.U. 1.465,94**

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 01/08/2020 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;

Richiamate:

-la deliberazione consiliare n. 21 del 15/02/2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023;

-la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 17/02/2021 con la quale sono state assegnate ai dirigenti le risorse finanziarie del Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023;

Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

DETERMINA

1) Di stabilire, per le ragioni in premesse citate in **€/ mq.S.U. 1.495,94** il prezzo dell'alloggio realizzato, nel P.E.E.P. di Serravalle dalla "Consorzio Etruria Società Cooperativa a r.l." su area concessa in diritto di superficie, la cui proprietà è del richiedente, ovvero del Sig. [OMISSIS...], il quale ha richiesto all'Amministrazione Comunale la determinazione del prezzo dell'alloggio e del magazzino posti in Via Falcone e Borsellino 6 ed individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 33 subb.ni vari come già descritti, oltre parti a comune, dando atto che ai fini del calcolo della superficie complessiva dell'intervento dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione della GRT n° 328 del 18 Marzo 1996 come da DM LLPP 5 agosto 1994. Il valore al mq. va quindi moltiplicato per la superficie complessiva dell'alloggio, costituita da superficie utile abitabile (Su) aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (SP= autorimesse e/p posti auto coperti).

2) 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.

3) Di ricordare che ai sensi 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.

4) Di stabilire che il prezzo così determinato è valido per l'anno 2021.

5) 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.

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, 05/11/2021

La Posizione Organizzativa

PROIETTI NULLI EUTILIA / ArubaPEC S.p.A.