



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA': I

Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

522 del 08/04/2019

Oggetto:

PEEP PONTE A ELSA REP. 100651 DEL 31/03/1992-VIA M. FASOLO 9-EMPOLI-
DETERMINAZIONE PREZZO ALLOGGIO - PROPRIETA' SUPERFICIARIA SIG.RA P. G.

Il Segretario Generale

Responsabile del Settore I - Lavori Pubblici e Patrimonio

Premesso che:

-in data 14/01/2019 con istanza protocollata al n. 2765 la Sig.ra [OMISSIS...] ha richiesto all'Amministrazione Comunale, la determinazione del prezzo dell'alloggio e dell'autorimessa posti in Via M. Fasolo, 9 ed individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 33 [OMISSIS...] , oltre parti a comune;

- la Sig.ra [OMISSIS...] ha acquistato detti immobili SCRITTURA PRIVATA del 18/12/1995 protocollo n. 384118 Repertorio n.: 128397 Rogante: BELISARIO Sede: FIRENZE Registrazione: UR Sede: FIRENZE n: 96 del 08/01/1996 (n. 5129.17/1996)

- che l'alloggio e il garage, di cui trattasi, fanno parte di un blocco più ampio lotto n. 9 di n. 30 alloggi realizzati su area concessa alla Socet srl 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 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 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	+ 79,32
Viabilità interna	+22,28
costo complessivo	= 1.592,18

determina

- 1) Di stabilire, per le ragioni in premesse citate in €. **1.592,18** 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 della Sig.ra [OMISSIS...];
- 2) Che l'immobile di cui trattasi è individuato al foglio di mappa 33 del Catasto Fabbricati del Comune di Empoli particella [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

