

# COMUNE DI VALSAMOGGIA

VARIANTE AL PPIP DEL COMPARTO  
C1-13 E C4-15 LOCALITA' CALCARA

PROPRIETA'

PROGETTAZIONE ARCH. G. F.

DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DI PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

DATA 28.05.2016

AGG.: ---

ELABORATO N°

26

### **Determinazione delle componenti di prezzo di cessione degli alloggi**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare un prezzo di vendita concordato al metro quadrato di superficie lorda vendibile, dovendosi intendere quella di cui alle seguenti componenti:

- superficie netta 100%;
- divisorie interne e muri esterni dell' appartamento al 100%;
- divisorie fra unità immobiliari 50%, divisorie fra unità immobiliari e parti comuni 100%;
- balconi a mensola, terrazzi e lastrici solari 50%;
- bow - windows 100%;
- logge chiuse, serre pertinenti l'abitazione 100%;
- autorimesse di pertinenza e cantine 50%;
- sottotetti di altezza media (ponderata sulla superficie) non inferiore a metri 1 ,80 30%, se inferiore 0%;
- scale interne alloggio 100%;
- aree di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra 10%;

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi riferito alla superficie lorda vendibile (SLV), è costituito dalle seguenti voci:

- a) euro 2.337.615 (duemilioneitrecentotrentasettemilaseicentoquindici), quale valore reale dell'area determinato dal Comune;
- b) euro 13.683.600 (tredicimilioneicentottantatremilaseicento), quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;
- c) euro 1.334.112 (unmilioneitrecentotrentaquattromilacentododici), quale costo complessivo previsionale delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 27 comma 3 della Legge Regionale n. 31/2002 determinato per le UI, quale quota-parte millesimale dell'importo stabilito con apposito computo metrico estimativo dal progetto generale delle opere di urbanizzazione relativo al Piano particolareggiato Comparto n. C4-15 del quale l'intervento in oggetto fa parte. Pertanto l'importo suindicato sarà confermato in base alle rispettive risultanze del predetto computo metrico all'atto del rilascio della concessione per le opere di UI;
- d) euro 524.766,06 (cinquecentoventiquattromilasettecentosessantaseivirgolazerosei), per oneri di urbanizzazione secondaria, in ottemperanza alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione come recepita con delibera del consiglio Comunale di Crespellano n. 76 del 7 Maggio 1998 (l'importo stimato sarà effettivamente quello richiesto al ritiro dei permessi);

e) euro 3.280.997,08 (tremilioniduecentottantamilanovecentonovantasettevirgolazero otto), per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc. pari al 18,35% (diciottovirgolatrentacinquepercento) dei costi di cui alle lettere a), b), c) e d).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a Euro 21.161.090,14 (ventunmilionicientosessantunmilanovantavirgolaquattordici) ed è riferito alla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La superficie complessiva è definita in 6625 mq. che, oggi calcolata in base al Piano Particolareggiato, sarà ridefinita all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire.

### **Prezzo iniziale di cessione degli alloggi**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la stimata superficie lorda vendibile totale (SLV), è fissato in Euro 1855,75 al mq. di SLV. Fermo restando il costo al mq., qualora la SLV dovesse subire modifiche, il costo complessivo di assegnazione dovrà conseguentemente modificarsi.

Il costo di cessione dovrà rientrare nei limiti definiti nei provvedimenti regionali di programmazione degli interventi.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (diecipercento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad applicare per la vendita degli alloggi tempi di pagamento non peggiorativi rispetto a quelli di seguito elencati:

- 25% alla stipula del preliminare di compravendita;
- 20% al getto del solaio del primo piano;
- 20% al getto del solaio di copertura;
- 20% alla posa dei pavimenti;
- 10% alla consegna dell'immobile;
- 5% alla stipula del rogito di compravendita.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell'alloggio, definito alla data di sottoscrizione della presente convenzione, sarà così aggiornato:

- 1) rivalutazione parziale del PICA, applicando gli indici mensili nazionali ISTAT del costo di costruzione agli addendi di cui alle lettere b) ed e) del precedente art. 6 fino alla data di fine lavori dell'alloggio;
- 2) la rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di Fine Lavori applicando gli

indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati fino alla data dell'atto pubblico di cessione degli alloggi;

3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modificazioni.

4) aggiornamento relativo alla voce c) di cui all'art. 6 in relazione all'effettiva spesa sostenuta per le opere di U1 aggiuntive, eventualmente richieste dal Comune e certificate in sede di collaudo.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminari di vendita né delibere di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

Dal PICA sono esclusi gli oneri finanziari derivanti dal rapporto fra il Soggetto Attuatore e gli acquirenti per ritardati pagamenti o per l'utilizzo di prefinanziamenti.

A richiesta dell'acquirente, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che le spese per tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo stesso.

Bologna, lì 28/05/2016