

# COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA  
SUBCOMPARTO 2 ANTELLA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI n.23 APPARTAMENTI  
PIU' ANNESSI, UBICATI IN LOCALITA' ANTELLA,  
VIA REP. DI VAL D'OSSOLA.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA  
ai sensi dell'Art. 143 della L.R. 65/2014  
ex art. 142 della L.R. 01/2005

LA PROPRIETA' / COMMITTENTE:

COOPER BAGNO A RIPOLI

  
COOPER BAGNO A RIPOLI  
Via Nazionale Antegnate, 19  
50017 - Antella (FI)  
Tel. 0574 810910-132

IL PROGETTISTA:

ARCH. DANILO DEI



TAVOLA N.38

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO N.17

**COMUNE DI BAGNO A RIPOLI**  
**COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA**  
**PROGETTI PER LA REALIZZAZIONE DI N.23 + 5 UNITA' RESIDENZIALI**  
**PROPRIETA': COOPER BAGNO A RIPOLI**  
**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA**

S.U.C. = S.U. + (60% S.N.R. Privata)

dove:

S.U.C. = Superficie Utile Complessiva.

S.U. = Superficie Utile appartamenti.

S.N.R. = Superficie Non Residenziale privata (logge, terrazze, cantine, soffitte, garage).

**ANTELLA**

APPARTAMENTI N°	Superficie Utile (mq) (A)	Logge e terrazze (mq) (B)	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)					TOTALE S.N.R. (mq) (F)=(B+C+D+E)	60% S.N.R. (mq) (G)=(Fx0,60)	S.U.C. SUP. UTILE COMPLES. (mq) (H)=(A+G)
			garage N°	posti auto Superficie (mq) (C)	Cantine N°	(mq) (D)	Soffitte (mq) (E)			
1	75,48		box 2 PA 17	17,48 11,50				28,98	17,39	92,87
2	53,23	14,62	box 4	30,17	1	17,64		62,43	37,46	90,69
3	67,71	10,85	box 6 PA 3	27,45 12,50				50,80	30,48	98,19
4-5	94,91	19,34	box 9 PA 4	39,95 17,80 12,50	6	19,17		68,81	41,29	136,20
6	59,59	7,48	box 10 PA 1	30,30 19,25 12,50				39,23	23,54	83,13
7	71,33	11,32	box 7 box 8	31,75 19,58 23,66	2	8,44		63,00	37,80	109,13
8	55,13	8,95	box 22 box 23	43,24 17,85 23,58				50,38	30,23	85,36
9	54,89	9,11	box 27 PA 5	41,43 17,69 12,50				39,30	23,58	78,47
10	55,53	4,97	box 16 PA 6	30,19 13,95 12,50				31,42	18,85	74,38
11	75,32		box 24 PA 11	26,45 20,47 17,90				38,37	23,02	98,34
12	51,08	22,21	box 1 PA 15	38,37 20,93 11,50			33,42	88,06	52,84	103,92
13	51,45	30,50	box 3	32,43 29,61			34,02	94,13	56,48	107,93
14	59,53	26,92	box 5 PA 16	15,87 11,50			59,74	114,03	68,42	127,95
15	59,65	16,73	box 11 box 25	27,37 34,41 12,94	11	3,46	65,99	133,53	80,12	139,77
16	59,83	16,03	box 12	47,35 27,17	4	6,68	63,20	113,08	67,85	127,68
17	52,60	19,71	box 29 PA 13	16,71 11,50			50,69	98,61	59,17	111,77
18	58,21	38,92	box 14 PA 2	28,21 23,16 12,50 35,66			46,76	121,34	72,80	131,01
	1055,47	257,66		568,63		55,39	353,82	1235,50	741,30	1796,77

APPARTAMENTI		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)								S.U.C.
N°	Superficie Utile (mq) (A)	Logge e terrazze (mq) (B)	garage N°	posti auto Superficie (mq) (C)	Cantine N°	(mq) (D)	Soffitte (mq) (E)	TOTALE S.N.R. (mq) (F)=(B+C+D+E)	60% S.N.R. (mq) (G)=(Fx0,60)	SUP. UTILE COMPLES. (mq) (H)=(A+G)
	1055,47	257,66		568,63		55,39	353,82	1235,50	741,30	1796,77
19	64,00	28,69	box 17 box 18 P.A. 8	25,78 15,23 12,50			63,04	145,24	87,14	151,14
20	62,19	17,46	box 26 P.A. 7	53,51 28,07 12,50	9	5,82	69,10	132,95	79,77	141,96
21	61,64	17,49	box 20 box 21	40,57 14,43 14,24	8	14,35	69,58	130,09	78,05	139,69
22	60,68	20,94	box 15	28,67 25,14			59,86	105,94	63,56	124,24
23	50,40	27,67	box 13 P.A. 9	15,63 12,50			32,01	87,81	52,69	103,09
24	51,14	20,98	box 19 P.A. 10	28,13 14,55 12,50 27,05			37,15	85,18	51,11	102,25
			Cant.3			6,06		6,06	3,64	3,64
			Cant.5			4,14		4,14	2,48	2,48
			Cant.7			6,41		6,41	3,85	3,85
			Cant.10			5,67		5,67	3,40	3,40
			Cant.12			7,37		7,37	4,42	4,42
			box 10	20,12				20,12	12,07	12,07
			box 28	18,94				18,94	11,36	11,36
			P.A. 12	13,10				13,10	7,86	7,86
			P.A. 14	11,50				11,50	6,90	6,90
TOT.	1405,52	390,89		841,02		105,21	684,56	2016,02	1209,61	2615,13
TOT.	442,57	150,30		239,11			227,76	617,17	370,30	812,87

EDILIZIA CONVENZIONATA - APP. N.6, 9, 10, 12, 14, 18, 24 - CONVENZIONE DEL 26,06,2013 REP. N.5192.

NUOVA EDILIZIA CONVENZIONATA - APP. N. 17.

**VILLAMAGNA**

APPARTAMENTI		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)								S.U.C.
N°	Superficie Utile (mq) (A)	Logge e terrazze (mq) (B)	garage N°	posti auto Superficie (mq) (C)	Cantine N°	(mq) (D)	Soffitte (mq) (E)	TOTALE S.N.R. (mq) (F)=(B+C+D+E)	60% S.N.R. (mq) (G)=(Fx0,60)	SUP. UTILE COMPLES. (mq) (H)=(A+G)
1	65,08	12,52	box 1 PA 1	17,85 12,50	1	9,75		52,62	31,57	96,65
2	74,53	14,59	box 2 PA 2	30,35 17,44 12,50	2	12,55		57,08	34,25	108,78
3	59,08	20,76	box 3 PA 3	29,94 18,72 12,50	3	7,29	41,01	100,28	60,17	119,25
4	64,66	19,51	box 4 PA 4	31,22 24,12 12,50	4	15,77	52,47	124,37	74,62	139,28
5	53,38	11,08	box 5	36,62 27,02	5	9,45	58,34	105,89	63,53	116,91
TOT.	316,73	78,46		155,15		54,81	151,82	440,24	264,14	580,87

**ANTELLA + VILLAMAGNA**

APPARTAMENTI N°	Superficie Utile (mq) (A)	Logge e terrazze (mq) (B)	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)					60% S.N.R. (mq) (G)=(Fx0,60)	S.U.C. SUP. UTILE COMPLES. (mq) (H)=(A+G)
			garage N°	posti auto Superficie (mq) (C)	Cantine (mq) (D)	Soffitte (mq) (E)	TOTALE S.N.R. (mq) (F)=(B+C+D+E)		
TOT.	1722,25	469,35		996,17	160,02	836,38	2456,26	1473,76	3196,01

**DETERMINAZIONE DEL NUOVO PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO  
DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE - Art.5 di Convenzione**

Ripercorriamo la procedura adottata nel Permesso di Costruire.

E' sostenibile mantenere invariato il prezzo al mq di Sup. Utile Complessiva già stabilito per gli interventi di Villmagna e Antella, in quanto oltre al prezzo delle aree che rimane ovviamente lo stesso, anche i prezzi di costruzione da Bollettino Ingegneri non hanno subito variazioni Istat dalla data della firma della Convenzione ad oggi.

Il suddetto prezzo pari a € 2.931,54 al mq di Sup. Complessiva già espresso a pag. 5 nella Tav. 22 del Permesso di Costruire, viene moltiplicato per la nuova superficie complessiva della "Variante in Corso d'Opera" allegata alla presente pari a mq 3.196,61.

Il nuovo prezzo massimo complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate di Villamagna e Antella risulta essere:

€ 2931,54 x mq 3.196,61 = € **9.370.983,63**

<b>NUOVO COSTO INTERVENTO:</b>	€	<b>9.369.224,71</b>
<b>Costo medio al mq di Superficie Utile Complessiva Totale:</b>		
Superficie Utile Complessiva Totale:		3196,01 mq.
€ 9.369.224,71 / 3196,01 mq =	€	<b>2.931,54 / mq</b>
<b>Prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari Convenzionate:</b>		
Superficie Utile Complessiva Convenzionata:		812,87 mq.
€ 2.931,54 /mq x 812,87 mq =	€	<b>2.382.972,06</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO N.17 - Art. 6 di Convenzione</b>		
Totale importo intervento di Edilizia Convenzionata:	€	<b>2.382.972,06</b>
Totale Superficie Utile Complessiva Edilizia Convenzionata:	812,87 MQ	
Totale Superficie Utile Edilizia Convenzionata:	442,57 MQ	
<b>- PREZZO MEDIO AL MQ DI SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA - EDILIZIA CONVENZIONATA:</b>		
€ 2.382.972,06 / 442,57 MQ =	€	<b>2.931,54</b>

**NUOVI MILLESIMI VILLAMAGNA / ANTELLA (AL FINE DI OTTENERE IL PREZZO DELL'APPARTAMENTO N. 17:**

Unità Immobiliare	(n.)	Volume virtuale	Millesimi Subcomp. (x/1000)	Millesimi Comp.Unico (x/1000)	Superficie Utile Complessiva
<b>ANTELLA:</b>					
Appartamento	1	208,39	44,97	32,95	92,87
Appartamento	2	142,69	30,79	22,56	90,69
Appartamento	3	172,98	37,33	27,36	98,19
Appartamento	4-5	224,81	48,51	35,55	136,20
Appartamento	6	168,19	36,29	26,60	83,13
Appartamento	7	180,32	38,91	28,52	109,13
Appartamento	8	141,16	30,46	22,32	85,36
Appartamento	9	138,25	29,83	21,86	78,47
Appartamento	10	136,57	29,47	21,60	74,38
Appartamento	11	183,64	39,63	29,04	98,34
Appartamento	12	176,34	38,05	27,89	103,92
Appartamento	13	169,52	36,58	26,81	107,93
Appartamento	14	217,78	46,99	34,44	127,95
Appartamento	15	234,07	50,51	37,02	139,77
Appartamento	16	225,03	48,56	35,59	127,68
Appartamento	17	191,63	41,35	30,31	111,77
Appartamento	18	181,44	39,15	28,69	131,01
Appartamento	19	216,74	46,77	34,28	151,14
Appartamento	20	220,87	47,66	34,93	141,96
Appartamento	21	222,08	47,92	35,12	139,69
Appartamento	22	212,16	45,78	33,55	124,24
Appartamento	23	167,03	36,04	26,42	103,09
Appartamento	24	180,45	38,94	28,54	102,25
Garage	1	9,54	2,06	1,51	
Garage	2	11,06	2,39	1,75	
Garage	3	13,49	2,91	2,13	
Garage	4	13,75	2,97	2,17	
Garage	5	6,38	1,38	1,01	
Garage	6	8,34	1,80	1,32	
Garage	7	5,95	1,28	0,94	
Garage	8	7,19	1,55	1,14	
Garage	9	5,41	1,17	0,86	
Garage	10 a	8,77	1,89	1,39	
Garage	11	15,68	3,38	2,48	
Garage	12	12,38	2,67	1,96	
Garage	13	7,12	1,54	1,13	
Garage	14	10,55	2,28	1,67	
Garage	15	11,45	2,47	1,81	
Garage	16	6,36	1,37	1,01	
Garage	17	11,93	2,57	1,89	
Garage	18	6,94	1,50	1,10	
Garage	19	6,63	1,43	1,05	
Garage	20	6,57	1,42	1,04	
Garage	21	6,49	1,40	1,03	
Garage	22	8,13	1,75	1,29	
Garage	23	10,69	2,31	1,69	
Garage	24	9,33	2,01	1,47	
Garage	25	5,90	1,27	0,93	
Garage	26	12,79	2,76	2,02	
Garage	27	8,06	1,74	1,27	
Garage	28	8,63	1,86	1,36	11,36
Garage	29	7,61	1,64	1,20	
Garage	10 b	9,17	1,98	1,45	12,07
		4584,42	989,24	725,02	2582,58

Unità Immobiliare	(n.)	Volume virtuale	Millesimi Subcomp. (x/1000)	Millesimi Comp.Unico (x/1000)	Superficie Utile Complessiva
		4584,42	989,24	725,02	2582,58
Posto Auto	1	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	2	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	3	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	4	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	5	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	6	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	7	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	8	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	9	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	10	1,49	0,32	0,24	
Posto Auto	11	2,14	0,46	0,34	
Posto Auto	12	1,57	0,34	0,25	7,86
Posto Auto	13	1,37	0,30	0,22	
Posto Auto	14	1,37	0,30	0,22	6,90
Posto Auto	15	1,37	0,30	0,22	
Posto Auto	16	1,37	0,30	0,22	
Posto Auto	17	1,37	0,30	0,22	
Cantina	1	4,00	0,86	0,60	
Cantina	2	1,91	0,41	0,30	
Cantina	3	1,37	0,30	0,22	3,64
Cantina	4	1,52	0,33	0,24	
Cantina	5	0,94	0,20	0,15	2,48
Cantina	6	4,35	0,94	0,65	
Cantina	7	1,45	0,31	0,22	3,85
Cantina	8	3,25	0,70	0,51	
Cantina	9	1,46	0,31	0,22	
Cantina	10	1,42	0,31	0,22	3,40
Cantina	11	0,87	0,19	0,13	
Cantina	12	1,85	0,40	0,13	4,42
		4634,33	1000,00	732,70	2615,13

Unità Immobiliare	(n.)	Volume virtuale	Millesimi Subcomp. (x/1000)	Millesimi Comp.Unico (x/1000)	Superficie Utile Complessiva
		4634,33	1000,00	732,70	
<b><u>VILLAMAGNA:</u></b>					
Appartamento	1	328,95	194,76	52,02	96,65
Appartamento	2	360,58	213,48	57,02	108,78
Appartamento	3	275,91	163,35	43,63	119,25
Appartamento	4	319,90	189,40	50,59	139,28
Appartamento	5	365,79	216,57	57,85	116,91
Garage	1	5,42	3,21	0,86	
Garage	2	5,30	3,14	0,84	
Garage	3	5,69	3,37	0,90	
Garage	4	7,33	4,34	1,16	
Garage	5	8,21	4,86	1,30	
Posto Auto	1	1,49	0,88	0,24	
Posto Auto	2	1,49	0,88	0,24	
Posto Auto	3	1,49	0,88	0,24	
Posto Auto	4	1,49	0,88	0,24	
		1689,04	1000,00		
		6323,37		999,83	580,87

DA CUI SI OTTIENE IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELL'APP. 17 RISULTA ESSERE:

APP. N°	SUP. UTILE (S.U.) (mq)	SUP. UTILE COMPL. (S.U.C.) (mq)	BOX N°	POSTO AUTO N°	CANT. N°	MILLESIM X / 1000	COSTO TOTALE Euro	COSTO / S.U.C. Euro / mq
17	52,60	111,77	29	13		31,73	€ 326.053,06	€ 2.917,28

**NOTA BENE:**

Per quanto riguarda le migliorie e le modeste modifiche del progetto di variante che hanno determinato comunque un aumento delle quantità e quindi del prezzo degli appartamenti di Edilizia Convenzionata, la Cooper Bagno a Ripoli rinuncia alla loro contabilizzazione (come del resto ha già fatto per gli interventi passati "Antella 49 alloggi", "Via Torta 10 alloggi" e "Balatro 6 alloggi") mantenendo invariato il prezzo di Convenzione degli appartamenti già assegnati e spalmando tale maggior prezzo su tutti gli altri appartamenti venduti in regime di libero mercato.

**DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELL'IMPEGNO SOTTOSCRITTO NELL'ATTO PRELIMINARE DEL 16/02/2001 ART. 7 e 8 CIRCA LA QUANTITA' MINIMA DI EDILIZIA CONVENZIONATA DA REALIZZARE**

MQ MINIMI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

432 MQ

MQ REALIZZATI come da "Variante in Corso d'Opera"

- Alloggio n.6	61,36 MQ
- Alloggio n.9	56,92 MQ
- Alloggio n.10	57,25 MQ
- Alloggio n.12	49,71 MQ
- Alloggio n.14	57,52 MQ
- Alloggio n.17	50,37 MQ
- Alloggio n.18	56,07 MQ
- Alloggio n.24	49,85 MQ

**439,05 MQ TOTALE VERIFICATO**