



Comune di PORTO AZZURRO

Ufficio Tecnico - Lavori Pubblici e Tutela del Territorio

57036 Porto Azzurro (LI) – Lungomare Paride ADAMI, già Banchina IV Novembre,19
Tel. 0565 921626-921628 Fax 0565 921647 /e-mail: lavoripubblici2@comuneportoazzurro.li.it
Sito web : www.comuneportoazzurro.li.it

Relazione di congruità del prezzo per l'acquisto del terreno ubicato in Loc. San Cerbone distinto al n.c.t. Fg. n. 12, mappale n. 819.

Premessa.

L'Amministrazione Comunale ha intenzione di realizzare un parcheggio limitrofo al Cimitero Comunale sito in Loc. San Cerbone, anche a servizio dei veicoli dei visitatori dello stesso;

Pertanto nell'ottica del suddetto ampliamento l'Amministrazione vuol procedere ad acquistare un terreno adiacente al Cimitero Comunale, contraddistinto al nuovo catasto dei terreni al foglio 12 mappale n. 819 della superficie di 2.974 mq, di proprietà della Società Agricola Nike di Bongini Laura & C.;

Ubicazione e contesto urbano.

Tale terreno è situato nel Comune di Porto Azzurro in Loc. Poraso, situato in zona marginale al centro abitato, dal quale si può raggiungere facilmente a piedi il paese.

Come risulta da Certificato redatto dall'Ufficio Edilizia Privata, il terreno risulta destinato come di seguito indicato.

Piano Strutturale – Approvato con D.C.C. n. 27 del 11.04.2007 :

- **FOGLIO n. 12 particella n. 819**
Ricade nell'UTOE n. 2 – Sistema insediativo estensivo.

Piano Operativo Comunale – Approvato con D.C.C. n. 68/2021 (pubblicato sul BURT del 15.09.2021):

- **FOGLIO n. 12 particella n. 819**
Ricade nell' art. 55bis delle NTA – “Ambiti agricoli periurbani” e rientra nella perimetrazione del vincolo cimiteriale.

Confini.

Il terreno risulta confinante come di seguito indicato:

su lato Nord/Ovest altra proprietà della società venditrice, su lato Sud Strada Provinciale n. 26 (declassificata in quel tratto per Decreto della Regionale n. 2412 del 29 aprile 2005 al Comune di Porto Azzurro), sul lato Nord proprietà Demelas Jessica, sul lato Est proprietà Demelas Antonio e Ferrari Maria Luisa, sul lato Ovest proprietà Bondi Sonia e Cooperativa Sociale San Giacomo, salvo se altri.

Dati Catastali.

Identificato al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 12 con il mappale numero: = 819** (già 805, 801, 797, 790, 780, 755, 673, 182) - seminativo - classe 1 - superficie are 29 e centiare 74 - reddito dominicale Euro 9,22 - reddito agrario Euro 6,14.

Valutazione della congruità del prezzo offerto.

La finalità della presente relazione è la determinazione della congruità del valore del terreno rispetto alla richiesta economica formulata dalla proprietà.

Nella corrispondenza intercorsa tra l'Ufficio Tecnico Comunale e la signora Bongini Laura, in qualità di Amministratore unico della Società Agricola Nike e in particolare la note pervenuta la Protocollo del Comune in data 13.10.2022 al n. 8812, viene data disponibilità alla vendita al Comune di Porto Azzurro del terreno distinto catastalmente al Fg. 12 mapp. 819, per un prezzo pari ad € 15,00 a mq, per complessivi € 44.610,00.

A tal proposito è stata effettuata un'indagine sull'andamento del mercato, con riferimento al segmento in cui ricade il terreno oggetto di compravendita, dalla quale è emerso che il prezzo di vendita beni similari oscilla dai 10,00 € al mq ai 25,00 € al mq.

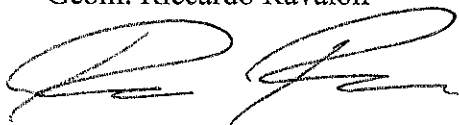
Si è rilevato in particolare che i terreni venduti al prezzo di 10,00 €/mq erano di dimensioni ben maggiori rispetto a quello oggetto di compravendita (circa dieci volte la superficie totale del bene da acquistare) ipotizzando quindi che sia stato trovato tra le parti un accordo economico che potesse soddisfare entrambe.

Alla luce di quanto sopra esposto il prezzo di € 15,00/mq. appare congruo ed in linea con il prezzo di mercato dei terreni agricoli nel territorio elbano, considerata anche le ridotte dimensioni del terreno oggetto di compravendita e la particolare vicinanza dello stesso al centro del paese.

Porto Azzurro, li 23/10/2023

L'Istruttore Tecnico Ufficio Area Tecnica LL.PP. /
Gestione del Territorio / Demanio

Geom. Riccardo Ravaioli



Il Responsabile Area Tecnica LL.PP. /
Gestione del Territorio / Demanio

Dr. Maurizio Papi

