



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

“Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2021-2023” - Stima sommaria del valore degli immobili e delle valorizzazioni.

In base all'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.6.2008 ,convertito con legge n.133 del 6 8.2008, sostituito dall'art.33 bis,comma 7 D.L. 6.7.2011 n.98, come modificato dall'art.27,comma 1 del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. n.214 del 22.12.2011, le Regioni, Province ,Comuni e altri enti locali per procedere al riordino , gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, debbono redigere con delibera dell'organo di governo, un apposito elenco, sulla base della documentazione esistente presso i propri uffici ,dei singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

Ai sensi del comma 2 , art. 27 l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile .

L'inserimento del bene nel piano delle alienazioni ha effetto dichiarativo della proprietà, al punto che , in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione di cui all'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto.

Alle dismissioni di beni inseriti nell'elenco si possono applicare le agevolazioni di cui ai commi 18 e 19 dell' art.3 del D.L.351/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero delle dichiarazioni a carico dell' Alienante circa la regolarità urbanistica/edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto la le relazioni tecniche di stima dei singoli beni, sono da intendersi come descrittive dello stato dei luoghi e non dichiarative della conformità degli stessi.

Le valutazioni espresse relative ai beni di seguito descritti, hanno carattere sommario e sono finalizzate ad una stima di massima del corrispettivo che l'Amministrazione potrà ricavare dalla loro alienazione.

Il prezzo di vendita effettivo sarà stimato nei modi e nei termini di cui all'art. 7 del “Regolamento per l'alienazione dei beni immobili” di proprietà comunale, approvato

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2009 e quindi pari al prezzo massimo stimato.

Per la stima sommaria di immobili si è fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, relativi al secondo semestre 2020 ,ove presenti, e/o ai prezzi di vendita di immobili simili, già alienati dall'Amministrazione Comunale.

Ove non siano presenti le valutazioni dell'O.M.I. per la zona in esame, si è fatto riferimento alla valutazione relativa alla stessa categoria di immobili presente in altre zone; le valutazioni così riscontrate sono state "adattate" attraverso percentuali di abbattimento o incremento.

Nel caso in cui i beni fossero già stati oggetto di bandi di asta andati deserti il valore terrà conto dell'ultimo importo stimato a base d'asta.

Nel predisporre l'elenco sono stati valutati i seguenti fattori:

- Dislocazione sul territorio comunale
- Accessibilità
- Contesto ambientale
- Motivo della richiesta
- Condizioni di manutenzione

Per la stima dei terreni viene utilizzata la valutazione per comparazione con altri terreni alienati nel passato, nel caso di piccole aree non edificabili, mentre nel caso di aree potenzialmente edificabili , comprese nelle schede urbanistiche, la valutazione viene calcolata sulla base dell'effettiva potenzialità edificatoria.

Al fine di consentire all'Amministrazione di esprimersi con le necessarie valutazioni per l'approvazione dello schema del Piano di alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2021/2023, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazione del triennio precedente e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

I terreni inseriti nel piano sono quelli per i quali è pervenuta da parte di privati la richiesta di acquisto ; si tratta di piccole superfici non più utilizzate per scopi pubblici.

L'Amministrazione non ha, per il triennio, previsioni di vendita di terreni tramite asta pubblica.

Per gli immobili inseriti nel piano che abbiano una vetustà ultrasettantennale dovrà essere attivata la procedura di verifica di interesse culturale ex art. 12 del d. Lgs. 42/2004 e succ. modifiche prima dell'effettiva alienazione.

Si precisa altresì che per i terreni che hanno ottenuto i pareri per la possibile alienazione da parte dagli uffici competenti e che necessitano di cambio di destinazione , la stessa verrà richiesta d'ufficio al competente servizio di Pianificazione affinché la variante possa essere introdotta nel nuovo POC in fase di stesura.

ALIENAZIONI ANNO 2021

IMMOBILI: non ci sono previsioni di vendita

TERRENI :

1) Terreno posto in via Cimabue inserito nella scheda urbanistica AT 76

Piano alienzioni : nuovo inserimento

Ubicazione: via Cimabue

Superficie : mq 280 circa da frazionare

Destinazione urbanistica attuale : ambito di trasformazione progetto unitario scheda AT 76

- Valutazione di massima : E. 80.000,00 l'area è inserita all'interno di una scheda urbanistica, con potenzialità edificatoria per cui la stima è stata sviluppata sulla base dei mq. edificabili che non superano la quantità di 1/5 rispetto alla superficie edificabile, ai sensi del comma b) art. 21 del regolamento di alienazione
- La richiesta di acquisto è stata inoltrata dall'unico operatore economico proprietario della rimanente superficie della scheda

Tipologia di vendita : si applica l' art . 21 del regolamento per le alienazioni, trattativa diretta.

2) Terreno posto in via Togliatti –via Parri

Piano alienzioni : inserito nel triennio 2020-2022

Ubicazione: via Togliatti, quartiere Padule

Superficie : mq 64 da frazionare

Destinazione urbanistica attuale : area urbana recente

- Valutazione di massima : E. 9.500,00 l'area non è inserita all'interno di una scheda urbanistica, ma fa parte di un lotto libero; viene richiesta in vendita per completare e regolarizzare il perimetro del lotto; la superficie di proprietà dell'Amministrazione non partecipa alla potenzialità edificatoria essendo già raggiunta la quota massima di edificabilità con la rimanente porzione privata del lotto.

Il richiedente l'acquisto , proprietario della rimanente superficie del lotto libero, ha ipotizzato la possibilità di sostituire l'importo economico con lavori di sistemazione e manutenzione della restante area di proprietà comunale posta a ridosso della via Togliatti. Tale richiesta è in fase di valutazione da parte degli uffici.

In caso non fosse possibile la permuta richiesta, la vendita avverrà ai sensi del l' art.20 comma f) del regolamento per le alienazioni, trattativa diretta.

VALORIZZAZIONI

1) Striscia di terreno non utilizzato posto a ridosso del marciapiede di via Oriani in prossimità del civico 1.

Piano valorizzazione: nuovo inserimento

Ubicazione: via Oriani in prossimità dell'ambito di trasformazione scheda IX a

Superficie : mq 36

Destinazione urbanistica attuale : pertinenza viabilità

- Valutazione di massima del canone di concessione annuale E. 175,00
- La richiesta di concessione della striscia di terreno è pervenuta dall'unico confinante che intende provvedere in questo modo alla manutenzione ordinaria di un'area che essendo di forma rettangolare allungata molto stretta sarebbe rimasta incolta non avendo funzioni di carattere pubblico

Tipologia di valorizzazione : si applica l' art 6 comma 4 lettera b) del regolamento per la concessione e locazione dei beni immobili.

ALIENAZIONI 2022

IMMOBILI

1) immobile posto in via F.lli Bandiera/ Cairoli

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2018-2020

Ubicazione: zona semicentrale

Destinazione urbanistica : area urbana recente

Superficie: circa mq. 155 oltre resede esclusivo

Valutazione di massima. Si tratta di una porzione di immobile posta al piano terreno di un edificio residenziale pluripiano, con antistante piccolo resede esclusivo, con accesso diretto dalla via F.lli Bandiera. L'immobile attualmente è inserito in area urbana ecente dove sono previste destinazioni sia terziarie che residenziali e viene utilizzato come centro di servizi alle famiglie e all'infanzia . L'Osservatorio Immobiliare relativo al primo semestre 2020 prevede per la zona dei valori , per gli edifici residenziali , compresi tra E. 2.100,00 ed E. 2.450,00 il mq. e per uffici E. 1300,00 E 2.400,00. Considerato che nella zona i valori per residenza o uffici sono abbastanza simili , che comunque l'immobile necessita di adeguamenti impiantistici, si ipotizza un valore al mq. pari ad E. 2.000,00 per un totale di E. **E. 310.000,00.**

Tipologia di vendita: asta pubblica

TERRENI

Si specifica che i terreni di seguito elencati sono già stati oggetto di richiesta di acquisizione a cui non è seguita la vendita perché avendo destinazioni pubbliche necessitano di una variante urbanistica per cambio di destinazione .

Tale variante potrà essere inserita , come confermato dall'ufficio di Piano del Settore Assetto del territorio con la redazione del nuovo Piano operativo comunale in adozione nel 2022.

1) porzione di marciapiede via del Risorgimento

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2017-2019

Ubicazione: zona semicentrale Padule

Destinazione urbanistica attuale: pertinenza stradale di circa mq. 100

Destinazione urbanistica in variante: area urbana storica previo dismissione dell'uso pubblico da parte dell'ufficio mobilità

Superficie da frazionare

Motivo richiesta: realizzazione di una piccola area di pertinenza esclusiva antistante le abitazioni che si affacciano su questo marciapiede che ha grandi dimensioni e che viene utilizzato impropriamente anche per sosta auto.

Valutazione di massima. Il criterio di stima è ricavato per comparazione con il prezzo di alienazione di altre porzioni di resede ,alienate in precedenza, per un valore al mq. di E. 100,00 per un totale di **E. 10.000,00**

Tipologia di vendita : trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 20 comma f) del regolamento per le alienazioni .

2) terreno posto in via di Querceto

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2017-2019

Ubicazione : via di Querceto

Destinazione urbanistica : verde pubblico

Destinazione urbanistica in variante ; area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 10

Motivo richiesta : area necessaria per la realizzazione di un ascensore per portatori di handicap

Valutazione di massima : l'area è già oggetto di concessione per servitù di vano ascensore, considerato quindi la minima superficie occupata e la disponibilità della stessa in capo a privati , si ritiene opportuno, procedere alla sua alienazione.

Il valore viene quindi ricavato per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti , con destinazione simile , cioè pertinenza di edificio esistente e si individua pertanto un valore pari ad E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 1.300,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi art.20 del regolamento per le alienazioni

3) terreno posto nel giardino di via dei Ciompi

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2019-2021

Ubicazione : interno di via dei Ciompi

Destinazione urbanistica : verde pubblico

Destinazione urbanistica in variante ;resede di edifici storici in area urbana recente
Superficie da frazionare circa mq. 40

Motivo richiesta : realizzazione di una piccola area pertinenziale all'edificio per creare una filtro tra il giardino pubblico e l'edificio privato

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti , con destinazione simile , cioè pertinenza di edificio esistente si individua un valore pari ad E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 5.200,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi art.20 del regolamento per le alienazioni

4) terreno posto all'interno del cortile della scuola Pescetti (Pagni)

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2020-2022

Ubicazione : interno del cortile scuola Pescetti , via dei Cancelli

Destinazione urbanistica : attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante ;resede di edifici in area urbana storica

Superficie da frazionare circa mq. 44

Motivo richiesta: realizzazione di un piccolo resede di pertinenza della proprietà privata al fine di creare un filtro tra il cortile della scuola e l'abitazione privata.

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti , con destinazione simile , cioè pertinenza di edificio esistente ,si individua un valore pari ad E. 120,00 il mq. per un totale di **E. 5.280,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi art.20 del regolamento per le alienazioni

5) terreno posto all'interno del cortile della scuola Pescetti (Passalacqua)

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : interno del cortile scuola Pescetti , via dei Cancelli

Destinazione urbanistica : attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante ; resede di edifici in area urbana storica

Superficie da frazionare circa mq. 14

Motivo richiesta :

Valutazione di massima : l'area è già oggetto di concessione per servitù di fosse biologiche, considerato quindi la superficie e la disponibilità della stessa in capo a privati , si ritiene opportuno, visto che l'area non è necessaria per l'uso scolastico, procedere alla sua alienazione.

Il valore viene quindi ricavato per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti , con destinazione simile , cioè pertinenza di edificio esistente e si individua pertanto un valore pari ad E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 1.820,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi art.20 del regolamento per le alienazioni

6) terreno posto in via di Padule

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2020-2022

Ubicazione : interno di via di Padule

Destinazione urbanistica : pertinenza parcheggio pubblico

Destinazione urbanistica in variante ; area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 150

Motivo richiesta : l'area oggi costituisce un'aiuola posta tra il confine con la linea ferroviaria e il parcheggio pubblico, è spesso oggetto abbandono di rifiuti essendo in posizione nascosta, non ha le caratteristiche per un utilizzo pubblico.

Valutazione di massima : trattandosi di area che non ha potenzialità edificatoria , in quanto ricadente nella fascia di rispetto ferroviario, la stima si basa sulla comparazione con valori di vendita di altri terreni alienati negli anni precedenti , con

destinazione di similare si individua pertanto un valore di circa ad E. 100,00 il mq. per un totale di E. **15.000,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi art.20 del regolamento per le alienazioni

7) terreno posto in via Lino Chini

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2020-2022

Ubicazione : Padule, in prossimità della chiesa parrocchiale

Destinazione urbanistica : parco pubblico ed impianti sportivi

Destinazione urbanistica in variante ; area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 100

Motivo richiesta : l'area risulta necessaria per agevolare l'ingresso carrabile al cortile tergale dell'edificio di proprietà del richiedente. Attualmente si tratta di un'area sistemata in modo essenziale come verde scarsamente utilizzata dal pubblico.

Valutazione di massima : la destinazione di area urbana recente prevede la possibilità di addizioni volumetriche sugli edifici esistenti nella misura di mq. 0,6 su mq. Quindi l'area potrebbe risultare potenzialmente edificabile.

Il valore per comparazione con altre aree compravendute e potenzialmente edificabili viene quindi stimato in linea di massima almeno pari ad E. 200,00 il mq. per un valore complessivo che si aggira su **E. 20.000,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi dell'art. 20 del regolamento per le alienazioni .

8) terreno posto in via della Mula

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Quinto basso, , in prossimità della tomba etrusca della Mula

Destinazione urbanistica. Area libera intraurbana, giardino e parco storico

Superficie da frazionare circa mq. 15

Motivo richiesta : trattasi di una piccola porzione di giardino che in origine costituiva l'area su cui sorgeva un manufatto edilizio abusivo, non demolito nei termini e quindi acquisito dall' Amministrazione , che non possiede nessuna altra area limitrofa.

Valutazione di massima : la destinazione di giardino storico non contempla la possibilità di edificazione, la valutazione viene effettuata per comparazione di altri terreni venduti con destinazione comunque similari E. 130,il mq. per un valore di E. 1.950,00

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi dell'art. 20 del regolamento per le alienazioni .Si specifica che per l'immobile è stata richiesta la verifica di interesse

culturale al MIBACT per cui l'alienazione potrà avvenire solo dopo l'acquisizione della risposta in merito.

9) terreno posto in via Gramsci prossimità torrente Gavine

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Zona semicentrale,

Destinazione urbanistica. Verde pubblico

Superficie da frazionare circa mq. 40

Motivo richiesta : il giardino ha dimensioni molto ridotte e poco fruibili, il proprietario confinante aveva chiesto l' acquisizione per regolarizzare la forma del suo resede già in fase di realizzazione del giardinetto

Valutazione di massima : la valutazione viene effettuata per comparazione di altri terreni venduti con destinazione comunque similari E. 130,il mq. per un valore di E. 5.200,00

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi dell'art. 20 del regolamento per le alienazioni .

ALIENAZIONI 2023

IMMOBILI

1) Immobile di via Gramsci (ex sede istituzione)

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2018-2020

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica : attrezzature di interesse collettivo da sottoporre a variante per destinazione terziaria.

Superficie: circa mq. 440 oltre giardino di mq. 270

Valutazione di massima. L'immobile ha una posizione centrale, in prossimità di un parcheggio pubblico, ed è dotato di un cortile esterno sulla parte tergale , di uso esclusivo. La destinazione più appetibile per la sua conformazione è ad uso terziario, sia per attività direzionali, servizi per la formazione, struttura ricettiva.

Per la valutazione si prendono come riferimento i valori dell'O.M.I. per la zona centrale per edifici destinati ad uffici che sono compresi tra € 1.300,00 ed € 2.400,00

in stato di conservazione normale. L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2003, è dotato di impianto di climatizzazione, gli impianti elettrici sono cablati per cui si ritiene che il più probabile valore , anche se prudenziale, si possa aggirare su E.2.000,00 il mq. , per un valore totale pari almeno ad **E. 880.000,00**

Tipologia di vendita : asta pubblica

2) immobile posto in via Imbriani

Piano alienazioni: inserito triennio 2020-2022

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica : area urbana storica, residenza

Superficie: circa mq. 148 lordi, oltre piccolo resede tergale

Valutazione di massima. Si tratta di una porzione di immobile posta al piano terreno di un edificio residenziale pluripiano, dotato di due ingressi oltre a piccolo resede tergale. L'immobile attualmente ha una destinazione urbanistica in cui è prevista anche la residenza e viene utilizzato come centro di ascolto . L'Osservatorio Immobiliare (primo semestre 2020) prevede per la zona centrale per edifici residenziali quotazioni comprese tra E. 2.100,00 ed E. 2.450,00 il mq.. mentre per destinazioni ad ufficio (destinazione anch'essa compatibile) un valore compreso tra E. 1.300,00 ed E. 2.400,00.

Considerato lo stato generale dell'immobile e le manutenzioni necessarie , prudenzialmente viene individuato un **valore medio** pari ad E. 1.800,00 il mq. per un valore complessivo pari ad **E. 260.000,00**

Tipologia di vendita: asta pubblica

Corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, e 49 bis della Legge n. 448/1998 relativo ai comparti del P.E.E.P.

Con la delibera della Giunta comunale n. 156/ 2016 l'Amministrazione ha introdotto la possibilità di eliminare il vincolo del prezzo di vendita , per gli alloggi di Edilizia Peep previo il pagamento di un secondo corrispettivo calcolato sulla base di una percentuale da applicare al primo corrispettivo, come stabilito dal comma 49 bis dell'art. 31 , della legge 448/1998.

Per quanto riguarda la determinazione del primo corrispettivo, che si ricava attraverso formule che contengono come parametro anche il valore di mercato delle aree, si segnala che :

- il mercato immobiliare inizialmente ha subito una diminuzione dei valori derivante dalla crisi economica ben nota, tant'è vero che con precedente deliberazione della Giunta comunale n. 39 /2014, i valori del primo corrispettivo applicati per la modifica delle convenzioni, dal diritto di superficie alla piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli soggettivi per la piena proprietà, sono stati diminuiti in funzione di una percentuale pari al 3,5% alla stregua della diminuzione dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del territorio-
-ora il mercato è in fase di lenta ripresa ma le oscillazioni dei valori ancora non sono tali da comportare una nuova stima dei corrispettivi.

Si propone pertanto di confermare che l'aggiornamento dei valori avvenga tramite l'applicazione dell'incremento istat.

Considerato che l'attuale indice istat rapportato al periodo settembre 2019–settembre 2020 (ultimo indice pubblicato) ammonta a **0,6%**
i corrispettivi aggiornati ammontano a:

Comparto Rimaggio : 8.589.247,00	x 0,6% =	E. 8.640.782,00
Comparto Pratese : €15.522,393,00		E. 15.615.527,00
Comparto Padule : €. 17.966.748,00		E. 18.074.548,00
Comparto Querceto : €. 6.095.034,00		E. 6.131.604,00
Comparto Zambra : €. 20.999.762,00		E. 21.125.760,00
Comparto Chini lotto 3A : €. 616.002,00		E. 619.680,00
Comparto Chini lotto 3B : €. 757.241,00		E. 761.784,00
Comparto Chini lotto 5A : €. 1.378.349,00		E. 1.386.619,00
Comparto Chini lotto 5B : €. 572.439,00		E. 575.873,00
Comparto Chini lotto 6/Garofano : €. 901.882,00		E. 907.293,00
Comparto Chini lotto 6/Appennino II : €. 451.280,00		E. 453.987,00

Corrispettivo per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Comparti Querciola e Volpaia del P.I.P..

Negli ultimi anni non sono state presentate richieste di modifica delle convenzioni dal diritto di superficie alla piena proprietà per immobili inseriti nel PIP, anche perché le ditte che non hanno risposto all'offerta di modifica inviata dall'A.C. nel corso degli anni sono solo 7 .

Anche i corrispettivi delle aree inserite nei PIP sono calcolati sulla base di parametri che tengono conto dei valori di mercato, per cui valgono le stesse considerazioni espresse per i corrispettivi in area Peep.

L'incremento Istat applicato per l'aggiornamento del prezzo di modifica dal diritto di superficie alla piena proprietà relativamente all'anno 2020 (periodo settembre 2019 settembre 2020) risulta pari all' 0,6%

per cui applicando tale incremento ai valori stimati in precedenza otteniamo:

Pip Volpaia E. 42,11 il mq. x 0,6,% = **E. 42,36 il mq.**

Pip Querciola E. 40,24 x 0,6,% = **E. 40,48 il mq.**

Si segnala inoltre che, in esecuzione di quanto previsto nella delibera consiliare n. 75/2010, limitatamente ai corrispettivi di cui all'art. 31 comma 48 della legge 448/1998, previsti per la modifica delle convenzioni in aree PEEP, per l'anno 2021, l'Amministrazione ha confermato di accordare piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi.

Inoltre si specifica che la durata di validità di detti corrispettivi annuali resterà confermata fino alla data di approvazione dei nuovi corrispettivi che verranno calcolati, nel caso l'aggiornamento Istat risulti superiore allo 0,5%, sempre che non sia stata rimossa nel frattempo la facoltà accordata ai Comuni di proporre la modifica delle convenzioni PEEP con legge dello Stato.

Si segnala inoltre di confermare:

- quanto introdotto con D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135 circa la durata ventennale complessiva delle convenzioni regolatrici, detratto il tempo già trascorso dalla sottoscrizione delle convenzioni iniziali, di quanto già deliberato con l'atto C.C. n. 29/2005 circa la cessione in proprietà delle aree ricadenti nei comparti del PEEP già cedute in diritto di superficie oggetto di modifica di convenzione e per le nuove convenzioni e l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità degli immobili realizzati su aree già cedute in diritto di proprietà, dando atto che per tale cessione e modifica delle convenzioni, il corrispettivo è determinato ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/98 ;
- la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nei Comparti Querciola e Volpaia del PIP il cui corrispettivo deve essere determinato con Deliberazione del Consiglio Comunale secondo il dettato dell'art. 3, comma 64, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come sostituito dall'art. 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273 ;
- la ratifica di tutto quanto contenuto nella delibera della Giunta Comunale n. 156/2016 per la rimozione del vincolo del prezzo per gli immobili realizzati in area PEEP;
- che con norma di interpretazione autentica sia espressamente validata la durata ventennale delle convenzioni originarie e laddove per errore di compilazione dell'atto di convenzione non sia specificata la durata complessiva di validità della convenzione;

Ai sensi dell'art. 18 del regolamento per le alienazioni ,approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8/2009 , in caso di esperimento infruttuoso di gara, l'Amministrazione , anche in relazione alle esigenze di bilancio, ha facoltà di :

- ripetere la gara non più di una volta al medesimo prezzo, o con prezzo ridotto fino ad un massimo del 20% e comunque non inferiore al più probabile valore minimo indicato nella perizia di stima
- di procedere alla vendita a trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa
- di rinunciare all'alienazione.

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2022-2023 , attualmente occupati dai servizi istituzionali, dovranno essere resi liberi al momento della sottoscrizione dell'eventuale contratto di vendita per cui nella stima verranno valutati come “ liberi”.

Si specifica altresì che la stima non costituisce ancora valutazione definitiva del prezzo di vendita che verrà calcolato nei modi di cui al vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2008.

Sesto Fiorentino li 6.11.2020

Il Funzionario tecnico
Arch. Loredana Bianchi

ESERCIZIO 2021 ALIENAZIONI						
Descrizione ubicazione	Utilizzazione	Destinazione urbanistica	Destinazione urbanistica in variante	Stima sommaria	Stato attuale	Vendita
1) terreno posto in via cimabue scheda AT76	area verde	ambito di trasformazione n. 76	no	Euro 80.000,00	libero	trattativa diretta art. 21 regolamento
2) terreno posto via parri - via togliatti	incolto	area urbana recente	no	9.500,00/permuta	libero	trattativa diretta o permuta con lavori di sistemazione area pubblica
totale				89.500,00		

ESERCIZIO 2021 VALORIZZAZIONI						
striscia di terreno via Oriani	non utilizzato	pertinenza stradale		E. 175,00		concessione

ESERCIZIO 2022 ALIENAZIONI						
1) immobile via Cairoli	centro ascolto	area urbana recente	no	Euro 310.000,00	occupato	asta pubblica
2) porzione marciapiede via Risorgimento	non utilizzato	pertinenza stradale	area urbana storica	Euro 10.000,00	libero	trattativa diretta
3) terreno posto in via di Querceto	verde pubblico	verde pubblico	pertinenza di edificio in area urbana recente	Euro 1.300,00	occupato	trattativa diretta
4) terreno giardino via dei Ciompi	giardino pubblico	giardino pubblico	edifici storici in area urbana recente	Euro 5.200,00	libero	trattativa diretta
5) terreno cortile scuola pescetti	non utilizzato	area scolastica	area urbana storica	Euro 5.280,00	occupato	trattativa diretta
6) terreno cortile scuola Pescetti (Passalacqua)	non utilizzato	area scolastica	area urbana storica	Euro 1.820,00	occupato	trattativa diretta
7) terreno posto in via di Padule	aiuola	pertinenza parcheggio pubblico	area urbana recente	Euro 15.000,00	libero	trattativa diretta
8) terreno posto in via Chini	verde pubblico	verde pubblico	area urbana recente	Euro 20.000,00	libero	trattativa diretta
9) terreno posto in via della Mula *	giardino storico	giardino storico	no	Euro 1.950,00		trattativa diretta
10) terreno posto in via Gramsci Torrente Gavine	verde pubblico	verde pubblico	area urbana recente	Euro 3.900,00	libero	trattativa diretta
totale				euro 374.450,00		

ESERCIZIO 2023 ALIENAZIONI						
1) immobile via Gramsci	uffici pubblici	attrezzature collettive	destinazione terziaria	Euro 880.000,00	occupato	asta pubblica
2) immobile via Imbriani	centro d'ascolto	area urbana storica	no	Euro 260.000,00	occupato	asta pubblica
totale				Euro 1.140.000,00		

* si specifica che la vendita è subordinata alla verifica di interesse culturale da parte della sovrintendenza