



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2022-2024” - Stima sommaria del valore degli immobili e delle valorizzazioni.

Con delibera di Consiglio n. 12 del 1.3.2021 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) che contiene tra gli allegati anche il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli Immobili per il triennio 2021-2023.

Nel periodo trascorso dalla data di approvazione ad oggi sono pervenute altre richieste di alienazione/valorizzazione di immobili per cui si rende necessario procedere ad un loro inserimento nel piano delle alienazioni, per gli anni futuri.

Ai sensi del comma 2 , art. 27 del decreto legge n. 112 /2008 convertito con legge n. 133 del 6.8.2008 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 onere delle dichiarazioni a carico dell’alienante circa la regolarità urbanistica/edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto 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 primo semestre 2021 ,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 2022/2024, 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, che hanno ricevuto un parere preliminare positivo previo, in alcuni casi, un ridimensionamento della superficie, da valutarsi in sede di Commissione per la redazione del POC, in quanto spesso si tratta di terreni che necessitano di una variante urbanistica per il cambio di destinazione da pubblico a privato.

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 successive modifiche prima dell'effettiva alienazione.

ALIENAZIONI ANNO 2022

IMMOBILI:

1) posto in via F.lli Bandiera/ Cairoli

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2021-2023

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 pluriplano, 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 2021 prevede per la zona dei valori , per gli edifici residenziali , compresi tra E. 2.000,00 ed E. 2.400,00 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. 1.900,00 per un totale di E. **E. 294.000,00.**

Tipologia di vendita: asta pubblica

2) cabina Enel

L'Amministrazione comunale risulta proprietaria di una cabina Enel posta in piazza san Romolo a Colonnata di superficie pari a mq. 30.

Enel Distribuzione ha richiesto l'acquisizione in quanto di fatto la stessa non è mai stata nella disponibilità dell' Amministrazione comunale. Il valore proposto , come da parametri utilizzati da Enel per le acquisizioni di cabine è pari ad **E. 12.500,00**

TERRENI :

3) terreno inserito nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda AUNC Va

Via Bruschi- Petrosa

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : via Bruschi

Destinazione urbanistica : attività produttive a carattere diffuso

Superficie mq. 206

Valutazione di massima : la valutazione del terreno viene determinata in funzione della potenzialità edificatoria equivalente a mq. 82 di SUL, che si deve intendere di larga massima , in quanto effettuata sulla base di un piano attuativo e non di un progetto che potrebbe definire meglio le quantità e i costi.

Si ipotizza quindi un valore pari ad E. 130,00 il mq. di superficie territoriale per un valore complessivo pari ad **E. 26.800,00**

Tipologia di vendita: vendita tramite trattativa diretta ai sensi dell'art. 21 del regolamento per le alienazioni

4) Terreno posto in via Togliatti –via Parri

Piano alienazioni : inserito nel triennio 2021-2023

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.

5) terreno posto in via della Mula

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2021-2023

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. 155,00 il mq. per un valore di **E. 2.325,00**

Tipologia di vendita: trattativa diretta ai sensi dell'art. 20 del regolamento per le alienazioni. Si specifica che il MIBACT si è già espresso in merito all'interesse culturale del bene.

VALORIZZAZIONI

6) servitù uso pubblico via Gramsci

Piano valorizzazioni : nuovo inserimento

Si tratta di eliminare, su richiesta del privato, l'uso pubblico su di un percorso coperto, di mq. 58, di proprietà privata, posto tra la via Gramsci e il viale della Repubblica.

Questo percorso era stato assoggettato all'uso pubblico al momento della realizzazione dell'edificio privato, per consentire il passaggio pedonale che altrimenti non si sarebbe svolto in sicurezza a causa della mancanza di marciapiedi su entrambi i lati del tratto di via in questione. Oggi, in corrispondenza di questo passaggio, sono stati realizzati i marciapiedi su entrambi i lati della via Gramsci, per cui, previo parere positivo degli uffici preposti, possiamo accogliere la richiesta di rimozione di questa servitù previo un indennizzo calcolato pari ad **E. 18.500,00**.

7) diritto d'uso a favore di Enel della cabina elettrica posta in piazza Largo 5 Maggio, inserita nell'edificio di proprietà dell'Amministrazione. Trattandosi di una cabina inserita all'interno dell'edificio interamente di proprietà comunale, non si procede alla sua alienazione, ma a regolarizzare la gestione della stessa da parte di Enel tramite l'istituzione di un diritto d'uso.

Valore proposto come da parametri applicati da **Enel E. 1.500,00,00**

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., 1 semestre 2021, 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

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 approvazione nel 2023.

2) porzione di marciapiede via del Risorgimento

Piano alienazioni: già inserito dal 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 .

3) terreno posto in via di Querceto

Piano alienazioni: già inserito dal 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

4) 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** circa

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

5) 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

6) 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 : il richiedente sta pagando un canone di occupazione in quanto su tale area insistono le fosse biologiche del suo immobile, privo di resede, per cui ha richiesto di poter acquisire lo spazio di proprietà dell' Amministrazione.

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. 120,00 il mq. per un totale di E. **1.680,00**

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

7) 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 circa**

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

8) 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 .

9) terreno posto in via Gramsci prossimità torrente Gavine

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2021-2023

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 2024

NON SONO PREVISTE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

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

Si rimanda alla delibera di Consiglio n. del 28.12.2021 con cui l'Amministrazione ha preso atto della nuova normativa in materia di svincolo delle aree inserite nei Peep ai sensi dell'art. 31 commi 47, 48 e 49 bis della legge 448/98 così come modificati dall'art. 22 bis della legge 108/2021.

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 :

- 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 e ss.mm.ii.;

- 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;

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 2021 (periodo ottobre 2020 - ottobre 2021) risulta pari al 3%

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

Pip Volpaia E. 42,36 il mq. x 3,00,% = E. **43,63 il mq.**

Pip Querciola E. 40,48 x 3,% = E. **41,69 il mq.**

Modalità di esperimento gara per alienazione beni immobili

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 15.12.2021

Il Funzionario tecnico
Arch. Loredana Bianchi

