



COMUNE DI  
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

## SETTORE AFFARI GENERALI E SVILUPPO ECONOMICO

### DETERMINAZIONE N. 321 DEL 27/03/2025

<b>OGGETTO:</b>	<b>INDIZIONE DI PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI ALL'ART. 952, PRIMO COMMA. C.C. PER LA DURATA DI ANNI SETTANTA E CON FACOLTÀ DI RISCATTO ALLA SCADENZA, SU AREA QUALIFICATA ESCLUSIVAMENTE PER "ATTIVITÀ PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO", DI PROPRIETÀ COMUNALE, CON ACCESSO DA VIA DELL'OSMANNORO N. 201.</b>
-----------------	---

#### IL Responsabile del Settore

##### PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale è proprietaria di un'area qualificata esclusivamente per "attività pubbliche di interesse collettivo" posta in Sesto Fiorentino, in località Osmannoro, con accesso da Via dell'Osmannoro n. 201, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino al foglio di mappa 48, dalle particelle 100, 124 e 125, di superficie catastale complessiva pari a circa mq. 3.935, all'interno della quale si trova collocato, in posizione centrale, un manufatto, di fattura prefabbricata, munito di titolo edilizio temporaneo/provisorio, destinato alla demolizione, escluso dall'alienazione oggetto della presente gara; il tutto meglio individuato nell'allegato "A" quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
- l'area predetta è pervenuta in proprietà all'Amministrazione Comunale tramite atto Notaio Gragnani Rep. 283519 del 21/12/1976, registrato a Firenze il 3 febbraio 1977 al n. 1017 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 29 gennaio 1977 al n. 1634 reg. part.;
- l'area, per la quale il Comune rimarrà riservatario del dominio sotterraneo, prevede la realizzazione di una nuova costruzione, con una superficie massima edificabile di circa metri quadrati 787 e con una volumetria massima consentita pari a circa metri cubi 5.902,50, il tutto dopo l'esecuzione, in un termine non superiore ad anni tre decorrente dalla stipula dell'atto di trasferimento, della demolizione, bonifica e asportazione dei materiali presenti, ai cui oneri il Comune, come parte proprietaria alienante, concorre riconoscendo l'importo di € 220.000,00, a decurtazione del prezzo complessivo di cessione; la trasformazione dell'area di cui trattasi consiste nell'edificabilità nell'ambito di progetti con una specifica considerazione dell'equipaggiamento di verde, nel rispetto dei limiti previsti nel P.O.C. (indice fondiario pari a 0,2 mq/mq; altezza massima di ml 7,50; distanza minima dalle strade ml 5, ferme e prevalenti restando le previsioni di legge, criteri per la qualità urbana e ambientale di cui all'art. 68, con un indice di permeabilità pari ad almeno il 60 % e una sistemazione a verde pari al 50% del lotto d'intervento, oltre la salvaguardia delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua esistenti);
- la stessa area è tra quelle ricadenti tra i siti di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle Norme Generali del P.O.C., in potenziale archeologico di grado 2; non è stata oggetto di investigazione per l'esecuzione delle eventuali bonifiche ambientali da parte dell'Amministrazione Comunale; è sottoattraversata marginalmente da infrastruttura di elettrodotto di proprietà di Terna Rete Italia S.p.A., con sede in Roma;

##### PRESO ATTO:

- di quanto previsto nello strumento vigente di pianificazione generale (P.O.C.);

- delle disposizioni contenute nel “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari”, approvato con deliberazione consiliare n. 20 del 27/02/2025, dichiarata immediatamente esegibile, che contempla, nel triennale, l’area suddetta tra quelle destinate all’alienazione per il corrente anno;

**VISTO** il vigente “Regolamento per l’alienazione degli immobili di proprietà comunale”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2009, ed in particolare il combinato disposto degli articoli 10 e 11 in base al quale l’Amministrazione procede all’alienazione di beni immobili di proprietà comunale di norma mediante procedura ad evidenza pubblica applicando come criterio di aggiudicazione quello del massimo rialzo del prezzo di vendita, determinato in misura pari al più probabile valore massimo di mercato, unitamente alla misura minima di rialzo da calcolarsi in non meno dell’1% del prezzo base;

**VISTO ALTRESI’** il certificato di destinazione urbanistica dell’area rilasciato dal Settore Sviluppo del Territorio n. 67/2024 in data 20 agosto 2024 rispetto al quale non sono intervenute successive modifiche degli strumenti urbanistici vigenti;

**PRESO ATTO** della perizia di stima prodotta in data 26 novembre 2024, confermata all’attuale, dal Tecnico del Servizio Patrimonio, ed ivi depositata in atti, recante quale più probabile valore massimo di mercato l’importo di € 276.797,00, dal quale deve essere decurtato l’importo riconosciuto dal Comune a concorso delle spese per demolizione e bonifica, per giungere ad un importo a base d’asta pari ad € 56.797,00;

**RITENUTO**, in ragione del potenziale interesse che l’area messa in vendita può suscitare sul libero mercato, di fissare la misura di rialzo in non meno del 2% del prezzo base, e dunque di accettare offerte di acquisto di importo pari o superiore ad € 57.932,94;

**VISTA** la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii. “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

**RITENUTO** pertanto di approvare il bando di gara allegato sub lettera “B”, unitamente ai suoi allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**RICHIAMATE:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 25 settembre 2024, dichiarata immediatamente esegibile, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione esercizi finanziari 2025-2027 e relativi allegati;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esegibile, con cui è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2025/2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esegibile, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2025-2027 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 7 gennaio 2025, dichiarata immediatamente esegibile, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 27 febbraio 2025, dichiarata immediatamente esegibile, con cui è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2025/2027;

**RITENUTA ALTRESI’** la propria competenza all’adozione del presente atto amministrativo in base all’articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, all’articolo 66 dello Statuto Comunale vigente e al decreto del Sindaco n. 5 del 12 ottobre 2021 di incarico di Dirigente del Settore Affari Generali;

**VISTA** la delibera della Giunta Comunale n. 42 del 14 febbraio 2023, con la quale sono state apportate modifiche alla macrostruttura dell’Ente e al Settore “Affari Generali” ha assunto la denominazione di “Affari Generali e Sviluppo Economico”;

**VISTO** il D.Lgs. n.33 del 14/03/2013 in materia di obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni delle P.A.;

**DATO ATTO** che il Responsabile del Procedimento di cui trattasi è il sottoscritto Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente del Settore Affari Generali e Sviluppo Economico;

## **DETERMINA**

- 1) Di indire, secondo la procedura ordinaria di cui agli articoli 13 e seguenti del vigente “Regolamento per l’alienazione degli immobili di proprietà comunale”, approvato con deliberazione di C.C. n.8 del 24/02/2009, la procedura ad evidenza pubblica per la costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 70, con facoltà di riscatto alla scadenza, sull’area qualificata esclusivamente per “attività pubbliche di interesse collettivo” posta in Sesto Fiorentino, località Osmannoro, con accesso da Via dell’Osmannoro n. 201, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino al foglio di mappa 48, dalle particelle 100, 124 e 125, di superficie catastale complessiva pari a mq. 3.935, meglio individuata nell’allegato “A” quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento.
- 2) Di approvare lo schema di Bando di gara allegato sub “B”, munito dei suoi tre allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 3) Di procedere alle seguenti forme di pubblicità del Bando d’asta, come previsto dall’art. 5 del citato Regolamento ed in particolare:
  - all’affissione all’Albo Pretorio per il periodo dal 2 aprile al 2 maggio 2025;
  - alla pubblicazione sul sito web del Comune di Sesto Fiorentino;
  - alla trasmissione dell’”Avviso di vendita” ai Comuni della Provincia di Firenze e di Prato, nonché alle Associazioni di costruttori, agli Ordini Professionali e alle Associazioni di categoria.

Sesto Fiorentino, 27/03/2025

**IL Responsabile del Settore**  
FRANCO ZUCCHERMAGLIO / ArubaPEC S.p.A.

*Documento sottoscritto con firma digitale*