

ALLEGATO 1

Alla Giunta Comunale / Consiglio Comunale

Oggetto: Approvazione del “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari “ da allegarsi al bilancio di previsione 2017.

Come previsto dall'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.

Il successivo comma 2 del D.L .201/2011 specifica che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e che pertanto la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili anche in variante delle destinazioni attuali.

Il nuovo piano delle alienazioni valido per il triennio 2017- 2019 è stato predisposto tenendo conto dell'attuazione del piano relativamente all'anno 2016, eliminando gli immobili per i quali l'Amministrazione ha ritenuto di non procedere alla vendita , confermando quegli immobili già presenti nella precedente edizione , che non sono stati alienati per vari motivi, e inserendo nuovi immobili.

Più precisamente relativamente al piano delle alienazioni relativo al 2016 l'Amministrazione ha deciso di non procedere all'alienazione degli immobili di via Imbriani e di via Biancalani, ritenendo di mantenere la proprietà dei beni per destinarli a servizi per la collettività, mentre per l'anno 2017 è stato inserito l'immobile di via Vannini con destinazione residenziale, per l'anno 2018 l'immobile posto in via F.lli Bandiera/ Cairoli attualmente utilizzato come centro di ascolto, e per l'anno 2019 l'immobile posto in via Gramsci utilizzato come sede di uffici comunali anche se suscettibili di variante urbanistica.

Oltre agli immobili soprarichiamati è stata prevista per l'anno 2017 la vendita di:

- porzione di terreno, ex marciapiede, posto in via del Risorgimento che non è stato alienato nel 2016 in quanto necessita di variante urbanistica per sopprimere la destinazione pubblica, viene pertanto riproposta la vendita per il 2017
- quattro piccole porzioni di terreno poste in via Ponte a Quaracchi pervenute in proprietà con la procedura del federalismo demaniale
- piccola porzione di terreno posto in via di Querceto, richiesta in acquisto da parte di un privato per la realizzazione di un ascensore per diversamente abili, che necessita però di variante urbanistica da verde pubblico a pertinenza di edificio in area urbana recente,
- terreno posto all'interno dell'ambito di trasformazione di cui alla scheda urbanistica n. 59 con destinazione residenziale

La Regione Toscana, in ottemperanza alle disposizioni di legge nazionale, ha redatto la legge regionale n. 8 del 9.3.2012 così come modificata dalla Legge Regionale n. 82 del 27.12.2012 dove all'art. 2 individua i procedimenti per l'approvazione delle varianti urbanistiche previste nei piani di alienazione.

Lo stesso comma 2 specifica inoltre che le Regioni entro 60 giorni dalla data in vigore della presente disposizione disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 25 della legge n.47/1985 anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;

- che tali varianti possono essere approvate o attraverso i PUV quando si tratta di :
 - a) varianti di interesse regionale in relazione o alla rilevanza dei beni da valorizzare
 - b) complessità del contesto territoriale di riferimento,
 - c) significatività degli effetti delle destinazioni proposte

o attraverso una procedura semplificata di cui all'art. 6 della stessa legge ovvero con le procedure ordinarie di cui alla legge regionale n. 65/2014).

L'approvazione del piano delle alienazioni con la procedura seppur semplificata della legge regionale n.8/2012 comporta comunque una procedura urbanistica abbastanza articolata e dovrà essere poi seguita da un'altra delibera di Consiglio di approvazione delle varianti; mentre l'approvazione delle varianti con la procedura ordinaria dell'art. 32 della L.65/2014, nel caso non siano state presentate osservazioni, risulta più veloce rispetto a quella prevista dalla Legge 8/2012 in quanto prevede che l'approvazione avvenga senza necessità di tornare in Consiglio Comunale ma con una semplice pubblicazione sul Burt.

Resta inteso che tali varianti saranno comunque adottate in tempo utile per poter procedere poi all'asta degli immobili entro le scadenze previste.

Riassumendo schematicamente avremo:

ANNO 2017

Identificativo	utilizzo	destinazione urbanistica
Immobile via Vannini	residenziale	Attrezzatura scolastica oggetto di variante
porzione marciapiede via del Risorgimento	non utilizzato	pertinenza stradale oggetto di variante
porzione ex strada comunale del Cantone	ex sede stradale dismessa	area produttiva
Terreno limitrofo vicinale ponte a quaracchi 4 particelle	Ex corso d'acqua	Area produttiva
Porzione di terreno inserito nella scheda 59	Non utilizzato	Ambito di trasformazione residenza
Porzione di terreno via di Querceto	Verde pubblico	Resede edificio in area urbana recente necessita di variante

ANNO 2018

immobile Via F.lli Bandiera / Cairoli	Centro d'ascolto per famiglie	area urbana recente
---------------------------------------	-------------------------------	---------------------

ANNO 2019

immobile Via Gramsci	Attrezzatura collettiva	Attività produttive a carattere diffuso in variante
----------------------	-------------------------	---

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2017, attualmente occupati da uffici comunali dovranno essere resi liberi al momento della sottoscrizione dell'eventuale contratto di vendita per cui nella stima verranno valutati come "liberi".

Si specifica ancora, che il piano delle alienazioni può essere modificato nel corso dell'esercizio finanziario di riferimento, con nuovo atto del Consiglio Comunale, allorché alcune delle dismissioni programmate non vengano realizzate o vengano realizzati introiti in misura superiore o inferiore a quelli stimati, o si vogliano inserire nuovi beni, fermo restando che l'inserimento di immobili di cui terzi hanno la disponibilità dovrebbe essere programmato tenendo conto dei rapporti contrattuali esistenti.

Come già deliberato con atto del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 21/2016 contestualmente all'approvazione del Piano in oggetto, il Consiglio Comunale dovrebbe confermare:

- la cessione in proprietà delle aree ricadenti nei comparti del PEEP già cedute in diritto di superficie 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 alla condizione, di recente introduzione ex D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135 che stabilisce "una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- anche per l'anno 2017, che i piani di pagamento dilazionati accordati dall' A.C. per la modifica delle convenzioni non saranno soggetti all'aggravio degli interessi così come già deliberato con atto del Consiglio comunale n. 13 /2011;
- che in esecuzione di quanto previsto nella delibera di Consiglio Comunale n.75/2010, limitatamente ai corrispettivi previsti per la modifica delle convenzioni in aree Peep, per l'anno 2017 la facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;
- la conferma della 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
- di stabilire 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;

Inoltre la Giunta comunale, nell'ottica di proseguire e concludere il percorso già intrapreso a partire dal 1998 , e di agevolare nello stesso tempo, in questo periodo di crisi economica, lo scambio di alloggi Peep sul libero mercato, con la delibera n. 156/2016 ha definito l'applicazione delle disposizioni di legge per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, permettendo così agli interessati di uscire definitivamente dal regime peep previo il pagamento di questo secondo corrispettivo. Con lo stesso atto la Giunta ha stabilito che l'aggiornamento annuale dei corrispettivi per il passaggio dal diritto di superficie alla proprietà e per l'eliminazione dei vincoli soggettivi non troverà applicazione a partire dall'anno 2017 e successivi fino a quando non sia rilevato un indice ISTAT superiore allo 0,5%.

Pertanto per l'anno 2017 sono confermati i corrispettivi approvati nell'anno 2015 con delibera C.C. 54/2015 suddivisi poi per comparto con determinazione n. 92/2015 in quanto l'incremento ISTAT è pari solo allo 0,1%.

Sesto Fiorentino, li 4.1.2017



Il Dirigente

Avv. Franco Zucchermaglio