



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 10/01/2018

Settore: SETTORE AFFARI GENERALI

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL "PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" DA ALLEGARSI AL BILANCIO DI PREVISIONE 2018-2020.

PREMESSO:

- che come previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, sostituito dall'art. 33 bis, comma 7 D.L. n. 98/2011, come modificato dall'art. 27, comma 1 del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011, 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;
- che il successivo comma 2 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;

CONSIDERATO che la Regione Toscana in ottemperanza alle disposizioni di legge nazionale ha quindi redatto la L.R. n. 8/2012 così come modificata dalla L.R. n. 82/2012, dove all'art. 2 individua i procedimenti per l'approvazione delle varianti urbanistiche attraverso una procedura semplificata ovvero con le procedure di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014;

CONSIDERATO altresì:

- che sette immobili oggetto del nuovo piano di alienazioni per l'anno 2018, un immobile per l'anno 2019 e uno per l'anno 2020, necessitano di varianti urbanistiche per cambio di destinazione, funzionale alla valorizzare sul mercato dei predetti beni e precisamente:
 - ✓ una porzione di ex marciapiede posto in via del Risorgimento, da destinare a pertinenza di edifici in area urbana storica,
 - ✓ una piccola porzione di verde pubblico da destinare a pertinenza di edificio in area urbana recente per la realizzazione di un ascensore per persone diversamente abili,
 - ✓ un appartamento posto in via Vannini che ora ha destinazione di attrezzatura scolastica, costituendo in origine l'alloggio del custode,



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- ✓ quattro terreni attualmente destinati a verde pubblico e pertinenza stradale, che invece a seguito di richiesta di acquisto da parte di privati, prenderanno la destinazione dell'immobile a cui saranno accorpati,
- ✓ l'immobile di via Biancalani previsto in vendita per l'anno 2019 che attualmente ha destinazione di attrezzatura scolastica e che viene proposto in alienazione con destinazione residenziale, e l'immobile di via Gramsci sede dell'ex istituzione, previsto in vendita per l'anno 2020 con la nuova destinazione di attività produttiva a carattere diffuso,

- che vista la modesta entità delle varianti, le stesse non dovrebbero rientrare nel procedimento di Puv;

PRESO ATTO:

- che l'approvazione del piano delle alienazioni seppur con la procedura semplificata della L.R. n. 8/2012 comporta comunque una procedura urbanistica abbastanza articolata che dovrà essere poi seguita da un'altra delibera di Consiglio di approvazione delle varianti;

- che quindi alla luce delle osservazioni soprariportate sarebbe opportuno procedere con l'approvazione della variante, per gli immobili soprarichiamati, attraverso la procedura "ordinaria" della L. 65/2014 che, 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;

RAVVISATA comunque la necessità di procedere con l'adozione delle varianti entro il mese di giugno 2018 per i terreni e l'immobile di via Vannini ed entro il mese di giugno 2019 per l'immobile di via Biancalani per poter procedere alla vendita degli stessi negli anni stabiliti;

ATTESO ALTRESI':

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 16/2017, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017/2019 che non contempla i beni ritenuti strumentali non solo alle funzioni istituzionali previste dal D.Lgs. n. 267/2000, ma anche a quelle proprie esercitate dal Comune in attuazione dei principi statutari;

- che il suddetto piano viene modificato con la presente deliberazione ;

VISTA la relazione del Dirigente del Settore Affari Generali allegata sub 1) al presente atto di proposta del nuovo piano delle alienazioni relativo al triennio 2018-2020;

PRESO ATTO della stima sommaria del valore degli immobili redatta dal competente Servizio Patrimonio, allegato sub 2), per comparazione principalmente con i valori dell'Osservatorio



Immobiliare, stima che ancora non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che avverrà invece nei modi previsti dal vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2008;

CONSIDERATO che la **Giunta Comunale con deliberazione n. xxxx del xx/xx/2018** in ragione di quanto sopra nonché delle stime sommarie del valore dei beni, ha provveduto all'adozione del Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da allegarsi al bilancio di previsione 2018-2020, che risulta quindi integrazione e modifica del Piano approvato, con deliberazione consiliare n. 16/2017;

CONSIDERATO altresì che la **Giunta Comunale sempre con deliberazione n. xxxx del xx/xx/2018** ha deciso di proporre al Consiglio Comunale, tenuto conto di quanto da ultimo stabilito con D.L. n. 95/2012, convertito nella L. 7 agosto 2012, quanto segue:

- la conferma di quanto già deliberato con l'atto consiliare n. 29/2005 circa la possibilità di eliminare i vincoli alla commerciabilità degli immobili realizzati nei lotti del PEEP ceduti in diritto di proprietà e di consentire la cessione in proprietà delle aree ricadenti nei comparti del PEEP già cedute in diritto di superficie, alla condizione, di recente introduzione ex D.L. n. 95/2012, 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";
- la conferma della cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi della L. n. 865/71 ricadenti 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 L. n. 662/1996, come sostituito dall'art. 11 della Legge n. 273/2002;
- la conferma 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 2018 della facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;

CONSIDERATO che l'Amministrazione 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 della Giunta Comunale n. 156 del 22.12.2016 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;

PRECISATO pertanto che per l'anno 2018 i corrispettivi per la modifica delle convenzioni PEEP, sono aggiornati con l'incremento ISTAT pari al 1,1% (periodo gennaio 2016- novembre 2017)



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

PRECISATO che trattasi comunque di un'operazione ad iniziativa privata e quindi nella libera facoltà degli interessati, che decidano di procedere anche su invito dell'Amministrazione Comunale;

ATTESO che il Consiglio Comunale ritiene opportuno confermare tutto quanto stabilito con la delibera di Giunta 156/2016;

RITENUTO dunque di approvare il "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" come da schema allegato sub 3) al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con deliberazione consiliare n. 16/2017;

VISTO l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e successive modifiche ed integrazioni,

DATO ATTO che la presente deliberazione non è rilevante sotto il profilo contabile;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

D E L I B E R A

1) Di approvare il "Piano triennale delle alienazioni e/o valorizzazioni" per il triennio 2018/2020, come da allegati sub 1), 2) e 3) al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con l'atto consiliare n. 21/2016.

2) Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

3) Di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di procedere ai sensi della L.R. 65/2014 alla predisposizione degli atti necessari per l'adozione delle varianti urbanistiche che si renderanno necessarie.

4) Di dare atto che il Piano in oggetto è allegato obbligatorio del Bilancio di previsione 2018 e pluriennale 2018/2020.

5) Di confermare, su richiesta dei soggetti interessati quanto segue:

- la durata ventennale complessiva delle convenzioni PEEP, ai sensi di quanto disposto con D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n. 135/2012, detratto il tempo già trascorso dalla sottoscrizione delle convenzioni iniziali,
- di quanto già deliberato con l'atto consiliare n. 29/2005 circa 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;

- 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 L. n. 662/1996, come sostituito dall'art. 11 della L. n. 273/2002;

- 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 2017, della facoltà di accordare piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi.

6) Di ratificare quanto espresso con delibera della Giunta Comunale n. 156/2016 relativamente alla determinazione dei corrispettivi per la modifica delle convenzioni PEEP per il passaggio dal diritto di superficie alla piena proprietà o e per l'eliminazione del prezzo imposto e precisamente:

a) di dare corso a quanto contenuto nell'articolo 31, comma 49bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 per quanto attiene alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione per i proprietari di unità abitative e loro pertinenze realizzate in ambito PEEP, anche se abbiano già effettuato la trasformazione del diritto di superficie in proprietà o abbiano già sostituito le convenzioni, per le aree cedute in proprietà, ai sensi dei commi 45-48 del predetto articolo 31 L. 448/98, ma che comunque intendano anticipare la scadenza dei suddetti vincoli;

b) di prevedere, per il calcolo di questo ulteriore corrispettivo, l'applicazione di una percentuale pari al 40% del primo corrispettivo, somma a cui segue l'applicazione di un ulteriore abbattimento, fornito dall'operazione matematica del quoziente tra il numero degli anni residui e la durata massima della convenzione, espresso nella percentuale dell'1,33% ovvero del 2% per ogni anno della residua durata, rispettivamente per le convenzioni con durata complessiva trentennale e quelle con durata complessiva ventennale;

c) di confermare il calcolo del "primo corrispettivo" di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98 con l'applicazione della percentuale pari al 60% sul valore venale pieno, dedotti gli oneri pagati per la cessione dell'area con rivalutazione annuale ISTAT, in ossequio a quanto ha definitivamente interpretato la Corte dei Conti a Sezioni Riunite nella delibera n. 22 del 14.4.2011, corrispettivo che tiene conto di quanto deliberato annualmente dal Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione;

d) di stabilire che il corrispettivo, una volta che sia stata accolta la proposta di modifica, ovvero una volta che sia manifestato l'intento di rimozione anticipata dei vincoli in favore del Comune, dovrà essere pagato in un termine non superiore a 60 giorni ad eccezione di richieste di rateazione che potranno essere accordate solo in caso di pagamento del primo corrispettivo o di entrambi insieme, con un piano di pagamento rateale fino ad un massimo di 16 rate trimestrali, senza aggravio di interessi;

f) di dare atto che la definitiva rimozione dei vincoli di cui al comma 49bis dell'art. 31 della Legge 448/98 potrà avvenire solo se siano già trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, da intendersi anche come assegnazione da cooperativa edilizia, risultante da atto pubblico, soggetto a trascrizione nei Registri Immobiliari;

- g) di prevedere pertanto che tale norma non possa trovare applicazione alle unità immobiliari in diritto di superficie ricadenti in ambito PEEP ancora appartenenti alla impresa edificatrice, all'epoca assegnataria delle aree da parte del Comune;
- h) di estendere l'applicazione di tale norma anche alle unità immobiliari in diritto di proprietà, precedenti all'entrata in vigore della Legge 179/92, e in diritto di superficie, per le quali siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, ricadenti in ambito PEEP, con destinazione non abitativa;
- l) di non procedere all'invio delle comunicazioni di invito alla rimozione dei vincoli, a coloro che si trovano nell'attesa della scadenza della durata massima della convenzione, inferiore all'anno, lasciando tuttavia alla libera iniziativa dell'interessato l'inoltro dell'eventuale richiesta;
- m) di precisare che la rimozione dei vincoli riguarda solo i vincoli contenuti negli atti di convenzione comunale; di conseguenza laddove siano stati erogati contributi pubblici, dovranno essere comunque rispettate le disposizioni vigenti in materia, fino a scadenza o estinzione del contributo ottenuto;
- n) di stabilire che l'importo pari al primo corrispettivo verrà aggiornato in base all'incremento ISTAT pari al 1,1 % (periodo gennaio 2016-novembre 2017);
- o) di confermare la sottoscrizione degli atti di nuova convenzione, da stipularsi anche mediante rogito notarile, a cura del Responsabile del Settore Affari Generali.

DELIBERA altresì

7) Di stabilire:

- che con norma di interpretazione autentica sia espressamente validata la durata ventennale delle convenzioni originarie laddove per errore di compilazione dell'atto di convenzione non sia specificata la durata complessiva iniziale di validità della stessa;
- sempre in via di interpretazione autentica che la durata di validità di detti corrispettivi annuali resti confermata fino alla data di approvazione dei nuovi corrispettivi validi per l'anno successivo.

8) Di riservarsi di provvedere ad eventuale variazione del Piano sopra approvato nel corso dell'anno 2018, per l'inserimento di porzioni di immobili per le quali è ancora in corso l'istruttoria o le cui richieste siano pervenute dopo l'approvazione del presente atto.

9) Di incaricare la Giunta di programmare nel corso del triennio 2018-2020 la tempistica delle alienazioni degli immobili eventualmente oggetto di asta pubblica.

DELIBERA altresì

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.



| | |
|--|--|
| piazza Vittorio Veneto, 1 50019 tel. 055 055 | www.comune.sesto-fiorentino.fi.it |
|--|--|