



Allegato 1)

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

**Alla Giunta Comunale
Al Consiglio Comunale**

Oggetto: Approvazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” da allegarsi al bilancio di previsione 2018.

Come previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito con Legge 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.

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 2018-2020 è stato predisposto tenendo conto dell'attuazione del piano relativamente all'anno 2017, 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 all'anno 2017 l'Amministrazione ha deciso di slittare l'alienazione dell'immobile posto in via Vannini all'anno 2018, così come ha previsto di slittare l'alienazione dell'immobile di via F.lli Bandiera all'anno 2019 e l'immobile di via Gramsci all'anno 2020, ed inoltre ha reintrodotto l'alienazione dell'immobile di via Biancalani per l'anno 2019.

Oltre agli immobili soprarichiamati è stata prevista per l'anno 2018 la vendita di:

- porzione di terreno, ex marciapiede, posto in via del Risorgimento che non è stato alienato nell'anno 2017 in quanto necessita di variante urbanistica per sopprimere la destinazione pubblica;
- quattro piccole porzioni di terreno poste due nel cortile della scuola Pescetti, una in via dei Ciompi e una in via di Padule, che necessitano sempre di varianti urbanistiche, 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/pertinenza stradale a pertinenza di edificio;

Settore Affari Generali

Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente

Tel. 055 4496441

e-mail: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- terreno posto in via dei Redini oggetto di una mediazione in quanto, pur essendo stato donato all'Amministrazione, i proprietari hanno prima prospettato una causa di usucapione, che in base alla concreta situazione di fatto presentava concreti rischi di poter trovare accoglimento in sede giudiziale e hanno successivamente accettato di riacquistare il terreno in esito ad una procedura di mediazione a cui, alla luce dei profili di fondatezza della richiesta di acquisto per usucapione, ha aderito anche l'Amministrazione comunale (procedura che è attualmente in corso di definizione);
- viene riproposto anche l'immobile posto in via del Cantone, in quanto nel corso dell'anno 2017, per una articolata procedura di sanatoria urbanistica non è stato possibile procedere alla sua alienazione come prevista per l'anno 2017;
- per l'anno 2019 viene quindi proposta l'alienazione di due immobili, vale a dire l'edificio in via F.lli Bandiera, oggi *Centro d'ascolto*, e l'edificio di via Biancalani, ex scuola ora magazzino;
- per l'anno 2020 rimane confermato l'immobile ex sede dell'istituzione in via Gramsci, previo trasferimento degli uffici ivi ubicata nella nuova sede in via Fratti.

La Regione Toscana, in ottemperanza alle disposizioni di legge nazionale, ha 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 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 L.R. 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.

Settore Affari Generali

Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente

Tel. 055 4496441

e-mail: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Riassumendo schematicamente avremo:

ANNO 2018

Identificativo	utilizzazione	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 posto in via dei Redini	Non utilizzato	Area urbana recente
Terreno posto in via di Padule	aiuola	Pertinenza stradale necessita di variante
Porzione di terreno via di Querceto	Verde pubblico	Resede edificio in area urbana recente necessita di variante
Terreno posto in via dei Ciompi	Verde pubblico	Verde pubblico necessita di variante
Due Terreni posti nel cortile scuola Pescetti	Resede non utilizzato	Attrezzatura scolastica, necessita di variante

Settore Affari Generali

Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente

Tel. 055 4496441

e-mail: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ANNO 2019

immobile Via F.lli Bandiera / Cairolì	Centro d'ascolto	area urbana recente
immobile Via Biancalani	magazzino	Attrezzatura scolastica, necessita di variante

ANNO 2020

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 2018, 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 Consiglio Comunale n. 16/2017, 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'Amministrazione Comunale per la modifica delle convenzioni non saranno soggetti all'aggravio degli interessi così come già deliberato con atto del Consiglio comunale n. 13 /2011;

Settore Affari Generali

Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente

Tel. 055 4496441

e-mail: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- 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 L. 662/1996, come sostituito dall'art. 11 della Legge n. 273/2002;
- 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 dall'anno 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 poichè per l'intervallo gennaio 2016/novembre 2017 l'incremento ISTAT è risultato pari al 1,1% si è provveduto all'aggiornamento dei corrispettivi per la modifica della convenzioni PEEP e per il passaggio dal diritto di superficie alla piena proprietà per gli edifici inserite in aree PIP.

Sesto Fiorentino, 9 gennaio 2018



Il Dirigente

(Avv. Franco Zucchermaglio)

Settore Affari Generali

Avv. Franco Zucchermaglio, Dirigente

Tel. 055 4496441

e-mail: f.zucchermaglio@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net