



Allegato 2)

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

“Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2018-2020”

Stima sommaria del valore degli immobili e determinazione dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà di aree P.E.E.P. e P.I.P. già cedute in diritto di superficie.

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, 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.

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 2018/2020, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazioni del triennio 2017-2019 e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

ALIENAZIONI ANNO 2018

1) porzione di marciapiede via del Risorgimento

Piano alienazioni: già inserito nel 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

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 totale di € **10.000,00**

Tipologia di vendita: trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 20 comma f) del regolamento per le alienazioni.

Servizio Espropri e Patrimonio

Settore Affari Generali

Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico

Tel. 055 4496275

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

2) terreno posto in prossimità di via del Cantone adiacente la particella 1026 del foglio di mappa 62

Piano alienazioni: già inserita nel triennio 2017-2019

Ubicazione: Osmannoro, via del Cantone

Destinazione urbanistica: area produttiva

Superficie da frazionare circa mq. 454

Valutazione di massima: trattandosi di resede di edificio commerciale/artigianale per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti con pari destinazioni e in zona limitrofa si individua un valore complessivo pari a circa € **49.000,00**

Tipologia di vendita: gara ufficiosa ai sensi dell'art. 19 del regolamento per le alienazioni.

3) terreno posto in via di Querceto

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2017-2019

Ubicazione: via di Querceto

Destinazione urbanistica: verde pubblico

Destinazione urbanistica in variante: area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 10

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 € 130,00 il mq. per un totale di € **1.300,00**

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

4) Immobile posto in via Vannini

Piano alienazioni: già inserita nel triennio 2017- 2019

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica: residenza in attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante: residenza

Superficie: circa mq. 70

Valutazione di massima. Si tratta di un immobile utilizzato fin ad ora per scopo residenziale, posto al piano primo di un edificio con destinazione scolastica. L'Osservatorio Immobiliare prevede per la zona dei valori, relativi al primo semestre 2017 per gli edifici residenziali, compresi tra € 1.800,00 ed € 2.400,00.

Lo stato di manutenzione è mediocre in quanto necessita di adeguamenti dell'impianto elettrico e di riscaldamento e di una manutenzione ordinaria generale. Un valore prudenziale quindi si aggira su € **130.000,00.**

Tipologia di vendita: asta pubblica

Servizio Espropri e Patrimonio

Settore Affari Generali

Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico

Tel. 055 4496275

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

5) terreno posto in via dei Redini

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona Colonnata

Destinazione urbanistica: area urbana recente

Superficie: circa mq. 750

Valutazione di massima: Si tratta di un terreno pervenuto in proprietà all'Amministrazione Comunale per donazione, ma di fatto utilizzato dai donanti come orto.

Per lo stesso terreno (il quale ha attualmente potenzialità edificatoria) i donanti hanno chiesto la restituzione rilevando l'intervenuta usucapione.

L'Amministrazione, considerato che la richiesta di usucapione presentava concreti profili di fondatezza, ha deciso quindi di aderire ad una procedura di mediazione nel corso della quale è stato quindi trovato un accordo che prevede l'acquisto del terreno da parte dei soggetti donanti per un importo pari ad € 100.000,00.

Il passaggio di proprietà verrà sottoscritto al buon esito del progetto.

Tipologia di vendita: mediazione –compravendita

6) terreno posto in via di Padule

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: interno di via di Padule

Destinazione urbanistica: pertinenza stradale

Destinazione urbanistica in variante: area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 150

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 € 80,00 il mq., per un totale di € 12.000,00.

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

7) terreno posto in via nel giardino di via dei Ciompi

Piano alienazioni: nuovo inserimento

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

Valutazione di massima: per comparazione con altri terreni alienati negli anni precedenti, con destinazione similare, cioè pertinenza di edificio esistente si individua un valore pari ad € 130,00 il mq., per un totale di € 5.200,00.

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

Servizio Espropri e Patrimonio

Settore Affari Generali

Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico

Tel. 055 4496275

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

8) terreno posto all'interno del cortile della scuola Pescetti

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. 44

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 € 130,00 il mq., per un totale di € 5.700,00.

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

9) terreno posto all'interno del cortile della scuola Pescetti

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

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 la superficie 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 € 130,00 il mq., per un totale di € 1.800,00.

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

ALIENAZIONI ANNO 2019

1) immobile posto in via F.lli Bandiera/F.lli Cairoli

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2017-2019

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. L'immobile attualmente ha una destinazione urbanistica che prevede anche la residenza e viene utilizzato come *centro di ascolto per famiglie*. L'Osservatorio Immobiliare prevede per la zona dei valori, per gli edifici residenziali, compresi tra € 1.800,00 ed € 2.400,00 il mq.. Considerato che nella zona i valori per residenza o uffici sono abbastanza simili, si propone un valore al mq. pari ad € 2.000,00, per un totale di € 310.000,00.

Tipologia di vendita: asta pubblica

Servizio Espropri e Patrimonio

Settore Affari Generali

Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico

Tel. 055 4496275

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

2) immobile posto in via Biancalani (ex sede centro 0-3)

Piano alienazioni: già inserito nel triennale 2016-2017

Ubicazione: zona collinare Querceto

Destinazione urbanistica: attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante: destinazione residenziale

Superficie: circa mq. 340 oltre resede esclusivo di mq. 300 circa

Valutazione di massima: L'immobile attualmente ha una destinazione di attrezzatura scolastica, quindi appetibile per una ristretta fascia di mercato. Il valore è di difficile determinazione in quanto tale uso non è contemplato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le uniche valutazioni infatti riportate per la zona di Querceto sono riferite alle abitazioni con importi compresi tra € 2.800,00 ed € 3.700,00.

Considerato quindi che Querceto rappresenta una delle zone più appetibili per il mercato immobiliare proprio per la sua collocazione pedecollinare, all'interno di un contesto residenziale con molti spazi verdi con presenza prevalente per lo più di villini mono e plurifamiliari, si propone il cambio di destinazione al fine di incrementare la platea dei possibili acquirenti. Considerata altresì la particolare ubicazione dell'edificio libero su quattro lati con resede circostante, lo stato di conservazione mediocre, l'entità dei lavori per la trasformazione a residenziale, si ritiene che il più probabile valore di mercato prudenzialmente possa aggirarsi su € 2.800,00/mq. considerato anche che l'immobile di via Cavallotti alienato nel corso del 2015, che presentava caratteristiche architettoniche di maggiore pregio rispetto a quello in oggetto, è stato venduto per un importo pari ad € 3.000,00 il mq.

Possiamo quindi ipotizzare un valore di circa € 850.000,00.

Tipologia di vendita: asta pubblica

ALIENAZIONI ANNO 2020

1) Immobile di via Gramsci (ex sede Sesto Idee)

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica: attrezzature di interesse collettivo da sottoporre a variante per destinazione terziaria. Si specifica che l'edificio è soggetto alla verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, che dovrebbe esprimersi a breve, per cui prima di procedere con la variante è necessario conoscere se l'immobile sarà o meno oggetto di vincolo, nel qual caso la variante dovrà tener conto delle indicazioni indicate nel decreto di vincolo.

Superficie: circa mq. 440 oltre giardino di mq. 270

Valutazione di massima: Si prendono come riferimento i valori dell'O.M.I. per la zona centrale per edifici destinati ad uffici che sono compresi tra € 1.900,00 ed € 2.900,00 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 € 2.200,00/2.300,00 il mq., per un valore totale pari almeno ad € 1.000.000,00

Tipologia di vendita: asta pubblica

Servizio Espropri e Patrimonio

Settore Affari Generali

Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico

Tel. 055 4496275

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2020, 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.

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.

Le ditte che ancora non hanno chiesto la modifica dal diritto di superficie alla proprietà sono circa 8. Nel corso dell'anno 2017 soltanto una ha provveduto a richiedere tale possibilità.

Pertanto non si ritiene di dover procedere ad un nuovo conteggio considerato anche l'andamento del mercato immobiliare.

L'incremento ISTAT che normalmente viene applicato quale aggiornamento del prezzo di modifica dal diritto di superficie alla piena proprietà relativamente all'anno 2017 non è stato applicato, in quanto, come da delibera della Giunta n. 156 del 22.12.2016 in riferimento al periodo gennaio 2016/dicembre 2016 lo stesso risulta molto modesto, pari allo 0,1%.

Considerato che l'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta n. 156/2016 ha stabilito che gli aggiornamenti dei corrispettivi per la modifica delle convenzioni PEEP (ed in analogia quindi per le aree PIP) vengano applicati solo quando l'incremento ISTAT sia superiore allo 0,5%, in quanto l'incremento derivante dall'applicazione di percentuali inferiori risulta irrilevante, per analogia, per l'anno 2017, restavano confermati i valori determinati per l'anno 2016 pari per il comparto Volpaia ad € 41,25/mq. e per il comparto Querciola ad € 39,42/mq.

L'indice attuale ISTAT rapportato al periodo gennaio 2016/novembre 2017 vede invece un incremento Istat pari a 1,1 % per cui applicando tali incrementi ai valori stimati abbiamo:

PIP Volpaia € 41,25 il mq. x 1,1% = **€ 41,70 il mq.**

PIP Querciola € 39,42 x 1,1% = **€ 39,85 il mq.**



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 relativo ai comparti del PEEP

Come sopra richiamato con la delibera della Giunta comunale n. 156/2016 l'Amministrazione ha introdotto la possibilità di eliminare le limitazioni al prezzo di vendita, per gli alloggi di Edilizia PEEP previo il pagamento di un secondo corrispettivo che sarà equivalente alla percentuale del 40% sul primo corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 sempre della Legge 448/1998.

Come ben noto l'andamento del mercato immobiliare è in costante lenta regressione tant'è vero che con precedente deliberazione della Giunta comunale n. 39/2014, i valori del primo corrispettivo applicati per la modifica delle convenzioni dal diritto di superficie alla piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli soggettivi per la piena proprietà sono stati diminuiti in funzione di una percentuale pari al 3,5% alla stregua della diminuzione dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio.

Tali corrispettivi poi potevano essere incrementati in funzione della variazione ISTAT che relativamente all'anno 2016 ammontava allo 0,1%, valore troppo modesto per portare a dei risultati quantificabili, per cui con le disposizioni della delibera della Giunta Comunale soprarichiamata veniva stabilito di non procedere all'applicazione degli aggiornamenti ISTAT per percentuali inferiori allo 0,5%.

Considerato invece che l'attuale indice ISTAT rapportato al periodo gennaio 2016/novembre 2017 (ultimo indice pubblicato) ammonta a 1,1%, i corrispettivi risalenti all'anno 2015 ammontano a:

Comparto Rimaggio: € 8.411.677,00 x 1,1% = € 8.504.205,00
Comparto Pratese: € 15.201.490,00 x 1,1% = € 15.368.706,00
Comparto Padule: € 17.595.312,00 x 1,1% = € 17.788.860,00
Comparto Querceto: € 5.969.029,00 x 1,1% = € 6.034.688,00
Comparto Zambra: € 20.565.623,00 x 1,1% = € 20.791.844,00
Comparto Chini lotto 3A: € 603.268,00 x 1,1% = € 609.903,00
Comparto Chini lotto 3B: € 741.587,00 x 1,1% = € 749.744,00
Comparto Chini lotto 5A: € 1.349.854,00 x 1,1% = € 1.364.702,00
Comparto Chini lotto 5B: € 560.606,00 x 1,1% = € 566.772,00
Comparto Chini lotto 6/Garofano: € 883.238,00 x 1,1% = 892.953,00
Comparto Chini lotto 6/Appennino II: € 441.951,00 x 1,1% = 446.812,00.

Sesto Fiorentino, 9 gennaio 2018


Il Funzionario Tecnico
(Arch. Loredana Bianchi)

Servizio Espropri e Patrimonio
Settore Affari Generali
Arch. Bianchi Loredana – Funzionario Tecnico
Tel. 055 4496275
e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it
PEC: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net