



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

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

## Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 13/01/2017

Settore: SETTORE AFFARI GENERALI

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL "PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" DA ALLEGARSI AL BILANCIO DI PREVISIONE 2017-2019.**

### **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 del 9.3.2012 così come modificata dalla Legge Regionale 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 legge regionale n. 65/2014;

**CONSIDERATO** altresì che quattro immobili oggetto del nuovo piano delle alienazioni necessitano probabilmente 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,
- l'immobile di via Gramsci sede dell'ex istituzione previsto in vendita nell'anno 2019 con la nuova destinazione di attività produttive a carattere diffuso,
- l'immobile di via Vannini previsto in vendita nel 2017 con attuale destinazione di attrezzatura scolastica, ancorchè utilizzato e destinato a residenza;



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

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

e 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 legge regionale 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 legge 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 giugno 2017 per i due terreni e l'immobile di via Vannini ed entro giugno 2019 per l'immobile di via Gramsci per poter procedere alla vendita degli stessi negli anni stabiliti;

#### **ATTESO ALTRESI':**

- che con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 21 del 28 aprile 2016, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016/2018 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 2017-2019;

**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. 6 del 10 gennaio 2017, dichiarata immediatamente eseguibile, 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 2017-2019, che risulta quindi integrazione e modifica del Piano approvato con deliberazione consiliare n. 21/2016;

**CONSIDERATO altresì** che la Giunta Comunale sempre con deliberazione n. 6/2017 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 2017 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. 156/2016 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 un secondo corrispettivo;

**CONSIDERATO altresì** che sempre 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%;

**PRECISATO:**

- che per l'anno 2017 sono confermati i corrispettivi approvati nell'anno 2015 con delibera consiliare n. 54/2015 suddivisi poi per comparto con determinazione n. 92/2015 in quanto l'incremento ISTAT è risultato inferiore allo 0,5 %;



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

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

- che trattasi comunque di un'operazione ad iniziativa privata e quindi nella libera facoltà degli interessati, ancorchè informati direttamente con comunicazioni scritte da parte 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. 21/2016;

**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,

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

## **DELIBERA**

**1) Di approvare** il “Piano triennale delle alienazioni e/o valorizzazioni” per il triennio 2017/2019, come da allegati sub 1- 2- 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 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 2017 e pluriennale 2017/2019.

**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 "*1° 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'aggiornamento annuale dell'importo pari al "*1° corrispettivo*" non troverà applicazione per l'anno 2017 e successivamente fino a che non sia rilevato un indice annuale ISTAT superiore almeno allo 0,5%;
- o) di confermare quindi per l'anno 2017 e seguenti, laddove ricorrano le condizioni sopra esposte, gli stessi corrispettivi già approvati dal Consiglio comunale per l'anno 2015 suddivisi per proprietario con determinazione n. 92/2015;
- 14) di confermare la sottoscrizione degli atti di nuova convenzione, da stipularsi anche mediante rogito notarile, a cura del Responsabile del Settore Affari Legali.

#### **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, nel caso l'aggiornamento ISTAT risulti superiore allo 0,5%, sempre che non sia stata rimossa nel frattempo la facoltà accordata ai Comuni di proporre la modifica delle convenzioni PEEP con legge dello Stato.

**8) Di riservarsi** di provvedere ad eventuale variazione del Piano sopra approvato nel corso dell'anno 2017, 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 2017-2019 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   <b>tel. 055 055</b>	<a href="http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it">www.comune.sesto-fiorentino.fi.it</a>
--	--	--