

Allegato "2"

Oggetto: Schema "Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2017-2019" - 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 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.

Considerata la grave situazione del mercato immobiliare i valori espressi per gli immobili già inseriti nel piano triennale potranno essere modificati anche in diminuzione.

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, anche quelle comprese nelle schede urbanistiche, la valutazione viene calcolata sulla base dell'effettiva potenzialità edificatoria.

Al fine di consentire all'Amministrazione le necessarie valutazioni per l'approvazione dello schema del Piano di alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2017/2019, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazioni del triennio 2016-2018 e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

ALIENAZIONI ANNO 2017

1) porzione di marciapiede via del Risorgimento

Piano alienazioni: inserito nel 2016

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 **E. 10.000,00**

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

2) terreno posto in prossimità della vicinale Ponte a Quaracchi zona Osmannoro , particella 1325 del foglio di mappa 62,

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Osmannoro, via del Ponte di Quaracchi

Destinazione urbanistica : area produttiva

Superficie mq. 85

Valutazione di massima : il terreno è pervenuto in proprietà dell'A.C. tramite la procedura del federalismo demaniale era pertanto già stato stimato dall'Agenzia per un importo che si aggira su E. 110,00 il mq. per un totale di **E. 9.350,00**

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

3) terreno posto in via Ponte a Quaracchi particella 1328

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Osmannoro, via del Ponte a Quaracchi

Destinazione urbanistica : area produttiva

Superficie circa mq. 32

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati nel 2015 e limitrofi si individua un valore pari ad E. 110,00 il mq. per un totale di **E. 3.520,00**

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

4) terreno posto in via Ponte a Quaracchi particella 1329

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Osmannoro, via del Ponte a Quaracchi

Destinazione urbanistica : area produttiva

Superficie circa mq. 25

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati nel 2015 e limitrofi si individua un valore pari ad E. 110,00 il mq. per un totale di E. **2.750,00**

Tipologia di vendita: vendita tramite trattativa privata ai sensi dell'art. 19 del regolamento per le alienazioni

5) terreno posto in via Ponte a Quaracchi particella 1330

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : Osmannoro, via del Ponte a Quaracchi

Destinazione urbanistica : area produttiva

Superficie circa mq. 167

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati nel 2015 e limitrofi si individua un valore pari ad E. 110,00 il mq. per un totale di E. **18.370,00**

Tipologia di vendita: vendita tramite trattativa privata ai sensi dell'art. 19 del regolamento per le alienazioni

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

Piano alienazioni: già inserita nel 2015

Ubicazione : Osmannoro, via del Cantone

Destinazione urbanistica : area produttiva

Superficie da frazionare circa mq. 455

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati nel 2015 e limitrofi si individua un valore pari ad E. 110,00 il mq. per un totale di E. **48.950,00**

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

7) terreno inserito nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda 59

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : via degli Scarpettini

Destinazione urbanistica : edilizia residenziale

Superficie mq. 65

Valutazione di massima : la valutazione del terreno viene effettuata in funzione della potenzialità edificatoria equivalente a mq. 300 di SUL. Nella scheda è prevista altresì la cessione di mq. 900 di verde pubblico, realizzazione di un parcheggio di mq. 100, e realizzazione di un tratto di strada. I costi da sostenere per la realizzazione

delle opere pubbliche sono abbastanza elevati rispetto alla potenzialità edificatoria, per cui la valutazione ivi espressa può intendersi di larga massima , non essendo ancora presentato il progetto che potrebbe definire meglio i costi . Si ipotizza quindi un valore pari ad E. 110,00 il mq. per un totale di **E. 7.000,00**

Tipologia di vendita: vendita tramite trattativa diretta ai sensi dell'art. 21 del regolamento per le alienazioni

8) terreno posto in via di Querceto

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione : via di Querceto

Destinazione urbanistica : verde pubblico

Destinazione urbanistica in variante ; area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 10

Valutazione di massima : per comparazione con altri terreni alienati nel 2015 si individua un valore pari ad E. 100,00 il mq. per un totale di **E. 1.000,00**

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

9) Immobile posto in via Vannini

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica :residenza in attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante : residenziale

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 , per gli edifici residenziali , compresi tra E. 1.800,00 ed E. 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 E. **130.000,00.**

Tipologia di vendita : asta pubblica

ALIENAZIONI 2018

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

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona semicentrale

Destinazione urbanistica : area urbana recente

Superficie: circa mq. 80 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 E. 1.800,00 ed E. 2.400,00 il mq.. Considerato che nella zona i valori per residenza o uffici sono abbastanza simili si propone un valore medio complessivo pari ad **E. 160.000,00.**

Tipologia di vendita : asta pubblica

ALIENAZIONI 2019

14) Immobile di via Gramsci (ex sede istituzione)

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica : attrezzature di interesse collettivo da sottoporre a variante per destinazione terziaria

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 E.2.300,00 / 2.400,00 il mq. , per un valore totale pari almeno ad **E. 1.000.000,00**

Tipologia di vendita : asta pubblica

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2017 , 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..

Negli ultimi anni non sono state presentate richieste di modifica delle convenzioni dal diritto di superficie alla piena proprietà per immobili inseriti nel PIP, anche perché le ditte che non hanno risposto all'offerta di modifica inviata dall'A.C. nel corso sono inferiori a 10. L'incremento Istat che normalmente viene applicato quale aggiornamento del prezzo di modifica dal diritto di superficie alla piena proprietà con riferimento al periodo gennaio 2015- dicembre 2016 risulta molto modesto pari allo 0,1 %.

Considerato che l'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta n. 156 del 22.12.2016 ha stabilito che gli aggiornamenti dei corrispettivi per la modifica delle convenzioni Peep 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, restano confermati i valori determinati per l'anno 2016 e pertanto per il comparto Volpaia E. 41,25 il mq. e per il comparto Querciola E. 39,42 / mq.

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

Come sopra richiamato con la delibera della Giunta comunale n. 156/ 2016 l'Amministrazione ha introdotto la possibilità di eliminare anche il prezzo di vendita degli alloggi Peep ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della legge 448/1998, previo 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 dei corrispettivi 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 potrebbero essere incrementati in funzione della variazione Istat che relativamente all'anno 2016 ammonta allo 0,1%: valore troppo modesto per portare a dei risultati quantificabili, per cui con le disposizioni della delibera GC. soprarichiamata viene stabilito di:

- non procedere all'applicazione degli aggiornamenti istat per percentuali inferiori allo 0,5%
- di confermare pertanto i corrispettivi già calcolati per il 2015 ai sensi del comma 48 L 448/1998 e approvati con delibera di Consiglio n.54/2015 e suddivisi per comparto con determinazione n. 92/2015

Sesto Fiorentino, li 04.01.2017


Il Funzionario Tecnico
Loredana Bianchi

