



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

“Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2020-2022” - Stima sommaria del valore degli immobili e delle valorizzazioni

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, relativi al primo semestre 2019, 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 2020/2022, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazioni del triennio precedente e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

I terreni inseriti nel piano sono quelli per i quali è pervenuta da parte di privati la richiesta di acquisto; si tratta di piccole superfici non più utilizzate per scopi pubblici.

L'Amministrazione non ha, per il triennio, previsioni di vendita di terreni tramite asta pubblica.

Non ci sono previsioni di vendita di terreni inseriti nelle schede urbanistiche/ambiti di trasformazione.

ALIENAZIONI ANNO 2020

IMMOBILI: non ci sono previsioni di vendita

TERRENI:

1. Terreno posto in via Togliatti angolo via Parri

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: via Togliatti angolo via Parri, zona Padule

Superficie: mq 64 circa da frazionare

Destinazione urbanistica attuale: area urbana recente

Valutazione di massima: E. 9.600,00 l'area non è inserita all'interno di una scheda urbanistica, ma fa parte di un lotto libero, per cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 delle norme del RU

Tipologia di vendita: trattandosi di un importo inferiore ad E. 20.000,00 si applica l'art. 20 comma f) del regolamento per le alienazioni, trattativa diretta.

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. 364

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 **E. 34.000,00**

Tipologia di vendita: gara ufficiosa ai sensi dell'art. 19 del regolamento per le alienazioni in quanto il valore supera l'importo di E. 20.000,00 ma è inferiore al limite di E. 50.000,00 per il quale si procede ad asta pubblica.

3. Terreno posto in via Ragionieri

Piano alienazioni: già inserito nella delibera di Consiglio 39 /2019 di integrazione piano alienazioni

Ubicazione: via Ragionieri, zona Castello.

Destinazione urbanistica: area libera intraurbana regolamentata dall' art. "4 delle norme del RU

Superficie: da frazionare circa mq. 435

Valutazione di massima: trattandosi di un'area che non ha potenzialità edificatoria la valutazione sarà espressa per comparazione con aree aventi pari caratteristiche presenti sul mercato 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 **E. 17.000,00**

Tipologia di vendita: trattandosi di un importo inferiore ad E. 20.000,00 si applica l'art. 20 comma f) del regolamento per le alienazioni

ALIENAZIONI 2021

IMMOBILI

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

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2018-2020

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 pluripiano. L'immobile attualmente ha una destinazione urbanistica che prevede anche la residenza e viene utilizzato come centro di servizi alle famiglie e all'infanzia. L'Osservatorio Immobiliare prevede per la zona dei valori, per gli edifici residenziali, compresi tra E. 2.000,00 ed E. 2.500,00 il mq. e per uffici E. 1500,00 E 2.500,00.

Considerato che nella zona i valori per residenza o uffici sono abbastanza simili, che comunque l'immobile necessita di adeguamenti impiantistici, si propone un valore al mq. pari ad E. 2.000,00 per un totale di E. **E. 310.000,00.**

TERRENI: non ci sono previsioni di alienazione

ALIENAZIONI 2022

IMMOBILI

Immobile di via Gramsci (ex sede istituzione)

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2018-2020

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: L'immobile ha una posizione centrale, in prossimità di un parcheggio pubblico, ed è dotato di un cortile esterno sulla parte tergale, di uso esclusivo. La destinazione più appetibile per la sua conformazione è ad uso terziario, sia per attività direzionali, servizi per la formazione, struttura ricettiva.

Per la valutazione si prendono come riferimento i valori dell'O.M.I. per la zona centrale per edifici destinati ad uffici che sono compresi tra € 1.500,00 ed € 2.500,00 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.2.000,00/2.100,00 il mq., per un valore totale pari almeno ad E. **800.000,00**

Tipologia di vendita: asta pubblica

2) immobile posto in via Imbriani

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica: area urbana storica, residenza

Superficie: circa mq. 148 lordi, oltre piccolo resede tergal

Valutazione di massima: Si tratta di una porzione di immobile posta al piano terreno di un edificio residenziale pluripiano, dotato di due ingressi oltre a piccolo resede tergal. L'immobile attualmente ha una destinazione urbanistica in cui è prevista anche la residenza e viene utilizzato come centro di ascolto. L'Osservatorio Immobiliare prevede per la zona centrale per edifici residenziali quotazioni comprese tra E. 2.000,00 ed E. 2.500,00 il mq. mentre per destinazioni ad ufficio (destinazione anch'essa compatibile) un valore compreso tra E. 1.500,00 ed E. 2.500,00. Considerato lo stato generale dell'immobile e le manutenzioni necessarie, prudenzialmente viene individuato un **valore medio** pari ad E. 1.800,00 il mq. per un valore complessivo pari ad **E. 260.000,00**

Tipologia di vendita: asta pubblica

TERRENI

Si specifica che i terreni di seguito elencati sono già stati oggetto di richiesta di acquisizione a cui non è seguita la vendita perché avendo destinazioni pubbliche necessita prima della vendita di una variante urbanistica per cambio di destinazione.

Tale variante potrà essere inserita, come confermato dall'ufficio di Piano del Settore Assetto del territorio con la redazione del nuovo Piano operativo comunale in adozione nel 2022.

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

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

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

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2019-2021

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 simile, cioè pertinenza di edificio esistente si individua un valore pari ad E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 5.200,00**

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

4) 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 E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 5.700,00**

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

5) 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 l'area 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 E. 130,00 il mq. per un totale di **E. 1.800,00**

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

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 E. 80,00 il mq. per un totale di **E. 12.000,00**

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

7) terreno posto in via Lino Chini

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: Padule, in prossimità della chiesa parrocchiale

Destinazione urbanistica: parco pubblico ed impianti sportivi

Destinazione urbanistica in variante: area urbana recente

Superficie da frazionare circa mq. 200

Valutazione di massima: la destinazione di area urbana recente prevede la possibilità di addizioni volumetriche sugli edifici esistenti nella misura di mq. 0,6 su mq. Quindi l'area potrebbe risultare potenzialmente edificabile.

Il valore per comparazione con altre aree compravendute e potenzialmente edificabili viene quindi stimato in linea di massima almeno pari ad E. 180,00 il mq. per un valore complessivo che si aggira su **E. 36.000,00**

Tipologia di vendita: gara ufficiosa ai sensi dell'art. 19 del regolamento per le alienazioni in quanto il valore supera l'importo di E. 20.000,00 ma è inferiore al limite di E. 50.000,00 per il quale si procede ad asta pubblica.

Si segnala che sono in corso due trattative per la definizione degli obblighi derivanti da convenzioni edilizie relative alla cessione di opere di urbanizzazione e precisamente :

- **Convenzione Ingromarket**, località Osmanoro, risalente al 1975, che prevede la cessione di aree destinate a strade , verde e parcheggi per una superficie complessiva pari a mq. 63.497, di cui però mq. 29.167 sono attualmente oggetto di trattativa per la sostituzione della cessione con la monetizzazione. Il servizio Patrimonio ha predisposto una prima stima, da condividere con la controparte, per l'eventuale monetizzazione, mentre la fattibilità della richiesta e le modalità di definizione sono oggetto di valutazione sia del Settore Assetto del Territorio sia del Settore Infrastrutture e Ambiente.

- **Convenzione Galleria Vasari**, località Osmannoro, risalente al 1995, che prevede la cessione di un parcheggio di PRG e l'eliminazione dell'uso pubblico su altri posti auto tramite la monetizzazione.

Anche in questo caso sono in corso verifiche del Settore Assetto del Territorio e del Settore Infrastrutture e Ambiente per la fattibilità della richiesta e le modalità di definizione mentre il Servizio Patrimonio ha predisposto una prima stima, da condividere con la controparte, relativa alla monetizzazione dell'uso pubblico.

Corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, e 49 bis della Legge n. 448/1998 relativo ai comparti del P.E.E.P.

Con la delibera della Giunta comunale n. 156/ 2016 l'Amministrazione ha introdotto la possibilità di eliminare il vincolo del prezzo di vendita, per gli alloggi di Edilizia Peep previo il pagamento di un secondo corrispettivo calcolato sulla base di una percentuale da applicare al primo corrispettivo, come stabilito dal comma 49 bis dell'art. 31, della legge 448/1998.

Per quanto riguarda la determinazione del primo corrispettivo, che si ricava attraverso formule che contengono come parametro anche il valore di mercato delle aree, si segnala che:

- il mercato immobiliare inizialmente ha subito una diminuzione dei valori derivante dalla crisi economica ben nota, 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 - ora il mercato è in fase di lenta ripresa ma le oscillazioni dei valori ancora non sono tali da comportare una nuova stima dei corrispettivi.

Si propone pertanto di confermare che l'aggiornamento dei valori avvenga tramite l'applicazione dell'incremento istat.

Considerato che l'attuale indice istat rapportato al periodo gennaio 2018 – settembre 2019 (ultimo indice pubblicato) ammonta a **1%** i corrispettivi aggiornati ammontano a:

Comparto Rimaggio : 8.504.205,00	x 1% =	E. 8.589.247,00
Comparto Pratese : € 15.368.706,00		E. 15.522.393,00
Comparto Padule : € 17.788.860,00		E. 17.966.748,00
Comparto Querceto : € 6.034.688,00		E. 6.095.034,00
Comparto Zambra : € 20.791.844,00		E. 20.999.762,00
Comparto Chini lotto 3A : € 609.903,00		E. 616.002,00
Comparto Chini lotto 3B : € 749.744,00		E. 757.241,00
Comparto Chini lotto 5A : € 1.364.702,00		E. 1.378.349,00
Comparto Chini lotto 5B : € 566.772,00		E. 572.439,00
Comparto Chini lotto 6/Garofano : € 892.953,00		E. 901.882,00
Comparto Chini lotto 6/Appennino II : € 446.812,00		E. 451.280,00

**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 degli anni sono solo 8.

Anche i corrispettivi delle aree inserite nei PIP sono calcolati sulla base di parametri che tengono conto dei valori di mercato, per cui valgono le stesse considerazioni espresse per i corrispettivi in area Peep.

L'incremento Istat applicato per l'aggiornamento del prezzo di modifica dal diritto di superficie alla piena proprietà relativamente all'anno 2018-2019 (periodo gennaio 2018 settembre 2019) risulta pari all'1%.

Per cui applicando tale incremento ai valori stimati in precedenza otteniamo:

Pip Volpaia E. 41,70 il mq. x 1,% = **E. 42,11 il mq.**

Pip Querciola E. 39,85 x 1,% = **E. 40,24 il mq.**

Si segnala inoltre che, 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 2020, l'Amministrazione ha confermato di accordare piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi.

Inoltre si specifica che la durata di validità di detti corrispettivi annuali resterà confermata fino alla data di approvazione dei nuovi corrispettivi che verranno calcolati, 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.

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2021-2022, 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.

Sesto Fiorentino li 30.10.2019

f.to Il Funzionario tecnico
Arch. Loredana Bianchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.