



**Deliberazione del Commissario Straordinario  
del 15-03-2016 n. 56**

Oggetto: Approvazione del "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegarsi al bilancio di previsione 2016-2018.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**PREMESSO:**

- che come previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.6.2008, convertito con legge n. 133 del 6.8.2008, sostituito dall'art. 33 bis, comma 7, D.L. 6.7.2011 n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. n. 214 del 22.12.2011, 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 legge regionale n. 8 del 9.3.2012 così come modificata dalla Legge Regionale n. 82 del 27.12.2012, dove all'art. 2 individua i procedimenti per l'approvazione delle varianti urbanistiche previste nei piani di alienazione attraverso la procedura semplificata di cui all'art. 6 della stessa legge, ovvero con le procedure ordinarie di cui alla legge regionale n. 1/2005 (ora art. 32 della L.R. 65/2014);

**CONSIDERATO** altresì:

- che solo tre immobili oggetto del nuovo piano di alienazioni necessitano di varianti urbanistiche per cambio di destinazione, funzionale alla valorizzazione sul mercato dei predetti beni e precisamente, l'immobile oggi destinato ad attrezzatura scolastica denominato centro 0-3 di via Biancalani, una porzione di ex marciapiede posto in via del Risorgimento, da destinare a pertinenza di edifici in area urbana storica e 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;
- che vista la modesta entità della variante, la stessa non dovrebbe 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 e dovrà essere poi seguita da un'altra delibera di Consiglio di approvazione delle varianti;
- che quindi alla luce delle osservazioni soprariportate risulta 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 approvazione del Consiglio Comunale ma con una semplice pubblicazione sul Burt;

**PRESO ATTO** altresì che l'edificio di via Biancalani è soggetto alla verifica dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004, la quale dovrebbe esprimersi entro breve termine, 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 nell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza;

**RAVVISATA** comunque la necessità di procedere con l'adozione delle varianti non oltre comunque il presente anno per poter procedere entro il 2016 alla vendita dei suddetti immobili con la nuova destinazione urbanistica;

**ATTESO** altresì che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 /2015 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2015-2017 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;

**VISTA** la relazione del Dirigente del Settore Affari Generali e Legali allegata **sub 1)** al presente atto del nuovo piano delle alienazioni relativo al triennio 2016-2018;

**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 che ancora non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che avverrà nei modi di cui al vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2008;

**RITENUTO** dunque di prendere atto e di adottare il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni come da tabella allegato **sub 3**) al presente atto ad integrazione e parziale modifica del Piano approvato, con deliberazione del C.C. n. 54/2015;

**RITENUTO** di sottoporre all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri spettanti al Consiglio Comunale il sopra citato Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni come da tabella allegato **sub 3**) al presente atto ad integrazione e parziale modifica del Piano approvato, con deliberazione del C.C. n. 54/2015;

**RITENUTO** altresì di sottoporre all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale, tenuto conto di quanto da ultimo stabilito con D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012:

- la conferma di quanto già deliberato con l'atto C.C. 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 legge 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 legge 23 dicembre 1996, n. 662, come sostituito dall'art. 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273;

- 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 2016 della facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;

**CONSIDERATO** che con precedente delibera del C.C. n. 33/2010 il Consiglio Comunale accogliendo l'indirizzo interpretativo della Deliberazione della sezione Regionale della Corte dei Conti della Lombardia ha modificato i criteri di calcolo per la determinazione dei corrispettivi da pagare all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la modifica delle convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 179/92 per l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità degli immobili ceduti fin dall'origine in diritto di proprietà stabilendo di calcolare il valore dell'area non più solo per il 50% come previsto dalla norma sugli espropri ma per l'intero valore;

**CONSIDERATO** quindi il lasso di tempo intercorso dalla determinazione degli importi, e considerato che gli stessi hanno raggiunto quotazioni abbastanza elevate, proprio a seguito dell'applicazione dei nuovi criteri soprarichiamati, considerato altresì il periodo di crisi economica, in costante regressione, che ha colpito quindi anche le quotazioni degli immobili, il calcolo dei corrispettivi, con la delibera C.C. 54/2015, si era uniformato ai valori stabiliti con delibera C.C. n. 20/2014 che risultavano inferiori del 3,5%, rispetto ai precedenti, in quanto il Consiglio aveva deciso di applicare alle valutazioni per l'anno 2014 lo stesso decremento riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

**ATTESO** che, le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare del 1 semestre 2015, ultimo dato pubblicato, non risultano diminuite rispetto allo stesso periodo del 2014 si propone di confermare gli importi già calcolati per l'anno 2015 decidendo altresì di applicare gli aggiornamenti Istat che relativamente al periodo gennaio 2015-dicembre 2015 risultano pari allo 0,3%;

**VISTO** l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. 26.08.2015 con cui il Presidente della Repubblica ha nominato il Dr. Antonio Lucio Garufi Commissario straordinario per la provvisoria gestione del Comune, conferendogli i poteri spettanti al Consiglio comunale, alla Giunta ed al Sindaco (pubblicato nella G.U. 12.09.2015 n. 212);

**VISTO** il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs. 267/2000;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione non è rilevante sotto il profilo contabile;

**CON** i poteri spettanti alla Giunta comunale, tenuto conto di quanto sopra decide e

### **DELIBERA**

1) Di prendere atto e adottare il "Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni" per il triennio 2016/2018, come da tabella allegato sub 3) al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con l'atto C.C. n. 54/2015;

2) Di sottoporre all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale il sopra indicato "Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni" per il triennio 2016/2018, come da tabella allegato sub 3) al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con l'atto C.C. n. 54/2015;

3) Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile;

4) Di dare atto che il Piano in oggetto è allegato obbligatorio del Bilancio pluriennale 2016-2018;

5) Di sottoporre all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale:

- la conferma, secondo quanto introdotto con D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135 circa la durata ventennale complessiva delle convenzioni regolatrici, detratto il tempo già trascorso dalla sottoscrizione delle convenzioni iniziali, di quanto già deliberato con l'atto C.C. n. 29/2005 circa la cessione in proprietà delle aree ricadenti nei comparti del PEEP già cedute in diritto di superficie oggetto di modifica di convenzione e per le nuove convenzioni 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 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 legge 23 dicembre 1996, n. 662, come sostituito dall'art. 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273;
- la conferma, 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 2016 della facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;

6) 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;
- che per l'anno 2016 gli importi dei corrispettivi, per le modifiche delle convenzioni in area Peep, per le considerazioni sopraesposte sono modificati come da tabella allegato 3) a seguito dell'applicazione del coefficiente Istat;
- 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, sempre che non sia stata rimossa nel frattempo la facoltà accordata ai Comuni di proporre la modifica delle convenzioni peep con legge dello Stato;

**DELIBERA altresì**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.

**Pareri allegati alla deliberazione del Commissario Straordinario del 15-03-2016 n. 56.**

**Oggetto: "Approvazione del "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegarsi al bilancio di previsione 2016-2018."**

Sulla presente deliberazione è stata condotta l'istruttoria del responsabile del procedimento.

Il Responsabile del Procedimento

Sesto Fiorentino, 03-03-2016

f.to LOREDANA BIANCHI

Sulla presente deliberazione è stato reso parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Il Dirigente/Responsabile

Sesto Fiorentino, 15-03-2016

f.to FRANCO ZUCCHERMAGLIO

=====  
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario  
f.to ANTONIO LUCIO GARUFI

Il Segretario Generale  
f.to LUCA LAZZARINI

=====  
*Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 39/1993. Certificato di pubblicazione ed esecutività contenuto nell'originale.*