



## **Deliberazione del Commissario Straordinario del 28-04-2016 n. 21**

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 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 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 una procedura semplificata di cui all'art. 6 della stessa legge ovvero con le procedure ordinarie di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (ora art. 32 della L.R. 65/2014);

## **CONSIDERATO** altresì

- che solo tre immobili oggetto del nuovo piano delle alienazioni necessitano di varianti urbanistiche per cambio di destinazione, funzionale alla valorizzare sul mercato dei predetti beni e precisamente l'immobile oggi destinato ad attrezzatura scolastica denominato centro 0-3 dia 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 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;

**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 tempo, 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 eseguire, entro il 2016, la vendita dei suddetti immobili con la nuova destinazione urbanistica;

## **ATTESO** altresì:

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30 aprile 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;
- che il suddetto piano viene modificato con la presente deliberazione;

**VISTA** la relazione del Dirigente del Settore Affari Generali e Legali allegata **sub 1)** al presente atto di proposta 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, 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 il Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale con deliberazione n. 56 del 15.3.2016, esecutiva, 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 2016-2018, che risulta quindi integrazione e modifica del Piano approvato, con deliberazione consiliare n. 54/2015;

**CONSIDERATO** altresì che il Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale sempre con deliberazione n. 56 del giorno 15.3.2016 ha deciso di proporre al Commissario Straordinario, con i poteri del 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 2016 della facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;

**PRESO ATTO** che con precedente delibera 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 L. n. 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la modifica delle convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 179/1992 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, indicati 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% 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, il Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale ritiene opportuno confermare gli importi già calcolati per l'anno 2015 decidendo altresì di applicare gli aggiornamenti Istat che relativamente al periodo gennaio 2015 - gennaio 2016 risultano pari a 0,3%;

**RITENUTO** dunque di approvare il "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" come da schema allegato sub 4) al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con deliberazione consiliare n. 54/2015;

**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;

**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);

**CON** i poteri spettanti al Consiglio comunale, tenuto conto di quanto sopra decide e

## **DELIBERA**

1) Di approvare il "Piano triennale delle alienazioni e/o valorizzazioni" per il triennio 2016/2018, come da allegati sub 1-2-3-4 al presente atto, ad integrazione e modifica del Piano approvato con l'atto consiliare n. 54/2015;

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

3) Di stabilire 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 tempo, 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 espresse nell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza;

4) Di dare mandato all'U.O.A. "Assetto del Territorio" di procedere ai sensi della L.R. 65/2014 alla predisposizione degli atti necessari per l'adozione delle due varianti urbanistiche, prendendo atto che la variante relativa all'immobile di via Biancalani potrà essere predisposta solo dopo la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 in corso di definizione da parte della Soprintendenza;

5) Di dare atto che il Piano in oggetto è allegato obbligatorio del Bilancio di previsione 2016 e pluriennale 2016/2018;

6) Di confermare, su richiesta dei soggetti interessati, quanto già deliberato con atto consiliare n. 29/2005, ovvero:

- 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 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;

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;
- 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 di cui all'allegato sub 2) applicando gli aggiornamenti 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;

8) Di riservarsi di provvedere ad eventuale variazione del Piano sopra approvato nel corso dell'anno 2016, 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 2016-2018 la tempistica delle alienazioni degli immobili 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.

**Pareri allegati alla deliberazione del Commissario Straordinario del 28-04-2016 n. 21.**

**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, 05-04-2016 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, 06-04-2016 f.to FRANCO ZUCCHERMAGLIO

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

Il Dirigente/  
Responsabile del Servizio Ragioneria  
Sesto Fiorentino, 06-04-2016 f.to LUCA LAZZARINI

---

---

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.*