



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055 www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ORIGINALE
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 19 DEL 08-02-2011

OGGETTO: Approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegarsi al bilancio di previsione 2011.

L'anno duemilaundici il giorno otto del mese di febbraio alle ore 16:00, presso questa sede Comunale a seguito di apposito avviso diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

GIANASSI GIANNI	Sindaco	P
NICCOLI IVANA	Assessore	P
ANDORLINI MASSIMO	Assessore	P
APPELLA ERNESTO	Assessore	A
BANCHELLI ANDREA	Assessore	P
CAMARDO DOMENICO	Assessore	P
CONTI CATERINA	Assessore	P
DROVANDI ROBERTO	Assessore	P
MANNINI ANTONELLA	Assessore	P
SOLDI MAURIZIO ULIVO	Assessore	P

PRESENTI N. 9 - ASSENTI N. 1

PARTECIPA alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il **SEGRETARIO GENERALE**, Dott.ssa LANDI PATRIZIA.

PRESIEDE il Sindaco Sig. GIANASSI GIANNI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, al comma 1 dell'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente, con delibera dell'organo di governo, individui, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, 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, prevedeva che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determinasse la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne disponesse espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisse variante allo strumento urbanistico generale;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 2.2.2010 l'A.C. prendeva atto che per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16.12.2009 era stata dichiarata l'illegittimità dell'art. 58 comma 2 del decreto Legge n.112 /2008 per cui per gli immobili inseriti nel piano triennale delle alienazioni, oggetto di variante urbanistica, dovevano essere sottoposti alle procedure previste dalle disposizioni regionali in materia di governo del territorio e dava quindi mandato al Settore Assetto del Territorio di procedere ai sensi della L.R. n. 1/2005 alla predisposizione degli atti necessari per l'adozione delle varianti urbanistiche relative;

ATTESO:

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 22 dicembre 2009, veniva approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2010/2012;

- che detto piano non contemplava 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 propri principi Statutari e per lo sviluppo e miglioramento della qualità della vita della comunità locale;

- che le alienazioni programmate con l'atto del Consiglio Comunale n. 95/2009 per l'anno 2011 erano le seguenti :

- immobile via Cavour - in locazione Associazione carabinieri
- immobile via del Risorgimento - in locazione all'Associazione Sestese
- 3 lotti del PIP Volpaia
- Immobile ed area di via Tevere scheda 52
- immobile V.le Togliatti - in locazione a Soc.Azienda Farmacie e Servizi s.p.a (ambulatori);

- che le alienazioni programmate per l'anno 2012 erano:

- Palazzina di via Cavallotti attualmente utilizzata come sede di uffici pubblici
- Immobile di via leopardi attualmente locato all'associazione la Clessidra

- Immobile di via Pasolini concesso in uso al circolo Arci la Zambra
- Palazzina di piazza IV Novembre in locazione alla Polisportiva
- Immobile di via leopardi in locazione all'Azienda Farmacie con destinazione a Farmacia;

- che per l'anno 2013 il nuovo piano delle alienazioni prevederà:

- l'immobile di via Leopardi attualmente in locazione all'Associazione la Clessidra con contratto in scadenza nell'anno 2013
- la palazzina di via Cavallotti attualmente utilizzata come sede di uffici comunali in attesa del trasferimento nei locali ristrutturati di via Barducci;

VISTA la relazione del Dirigente del Settore Affari Generali e Legali allegata sub 1) al presente atto con la quale si segnala che:

- relativamente al piano per l'anno 2011 sono confermati tutti gli immobili già precedentemente inseriti con l'atto di Consiglio n. 95/2009

- che in previsione di possibili mancate alienazioni di uno o più beni sopra elencati, a causa delle particolari condizioni dell'economia, sarebbe opportuno inserire nel piano anche altri immobili in sostituzione delle eventuali mancate alienazioni;

- che a tal proposito possono essere inseriti:

- l'immobile di via Togliatti attualmente locato all'Azienda Farmacie con destinazione a farmacia con contratto in scadenza nel marzo del 2014, sul quale è previsto per legge l'esercizio della prelazione da parte degli attuali conduttori
- la porzione pari a mq. 140 circa dell'area a verde di via del Soderello
- il fabbricato denominato Casa Nistri già previsto nel piano per l'anno 2009 ma non alienato per problemi legati alla bonifica del terreno circostante
- terreno inserito nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 22 del RUC "via dei Redini" da alienare tramite trattativa diretta
- terreno inserito nella scheda 31 del RUC via delle Cave da alienare con trattativa diretta
- porzione di are destinata a pertinenza di verde stradale posta in via Togliatti da alienare con trattativa diretta per la modesta consistenza

oltre a piccole porzioni di terreno di modesto valore economico;

Relativamente al piano per l'anno 2012:

- la palazzina di via Cavallotti, è attualmente utilizzata come sede di uffici pubblici in attesa della ristrutturazione dei locali dell'ex biblioteca, per cui l'alienazione dovrà essere differita all'anno 2013
- l'immobile di via Leopardi locato attualmente all'Azienda Farmacia come farmacia con contratto in scadenza nel 2013 che viene riconfermato nel nuovo piano delle alienazioni
- la palazzina di piazza IV Novembre concessa in uso alla Polisportiva con contratto in scadenza nel 2013 che viene riconfermato nel nuovo piano delle alienazioni
- immobile di via Leopardi attualmente concesso in uso all'Associazione la Clessidra con concessione in scadenza nel 2013 la cui alienazione viene differita all'anno 2013
- l'immobile di via Pasolini concesso in uso al circolo Zambra con concessione scaduta nel gennaio 2011 viene per il momento sospeso dall'alienazione, considerato comunque, anche alla luce del prossimo completamento degli insediamenti PL1 e PL13, l'opportunità di mantenere ancora per un certo periodo un presidio di carattere sociale nella zona;

- che in previsione sempre di possibili mancate alienazioni di uno o più beni sopra elencati, a causa delle particolari condizioni dell'economia, sarebbe opportuno inserire nel piano anche i seguenti immobili:

- ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 52/B, via Tevere già proposto in vendita nel corso dell'anno 2010 ma non alienato, attualmente oggetto di variante urbanistica per modifica delle volumetrie consentite
- immobile di via Leopardi locato all'Azienda Farmacie destinato ad ambulatori con contratto in scadenza nell'anno 2016;

PRESO ATTO della stima sommaria del valore degli immobili di cui sopra redatta dal competente Servizio Patrimonio, per comparazione principalmente con i valori dell'Osservatorio Immobiliare e 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 allegato sub 2) al presente atto;

CONSIDERATO che in ragione di quanto sopra, nonché della stima sommaria del valore dei beni che è stata redatta, può essere differita l'alienazione, già programmata con l'atto di Consiglio Comunale n. 95/2009 per gli esercizi 2011-2012, di alcuni beni in quanto gli introiti che si prevede di massima da realizzare sono sufficienti a coprire in ciascun esercizio gli investimenti previsti;

RTENUTO dunque di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni come da schema allegato sub 3) al presente atto ad integrazione e parziale modifica del Piano approvato, con deliberazione del C.C. n. 95/2009;

RITENUTO altresì di proporre al Consiglio Comunale:

- 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 e del Piano degli insediamenti produttivi, già cedute in diritto di superficie;

- 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;

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;

CONSIDERATO quindi il breve 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 si ritiene di confermare gli stessi importi relativamente all'anno di applicazione 2011;

VISTO l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133,

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

CON votazione unanime, palese e favorevole,

DELIBERA

1) Di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del "Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni" per il triennio 2011/2013, come da schema allegato sub 3) al presente atto, ad integrazione e parziale modifica del Piano approvato con l'atto C.C. n. 95/2009.

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

3) Di dare mandato al Settore Assetto del Territorio di procedere ai sensi della L.R. n. 1/2005 alla predisposizione degli atti necessari per l'adozione delle eventuali varianti urbanistiche relative.

4) Di dare atto che il Piano in oggetto è allegato obbligatorio del Bilancio di previsione 2011 e pluriennale 2011/2013.

5) Di proporre al Consiglio Comunale:

- la conferma 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 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;
- di confermare 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 2011 la facoltà di accordare, su richiesta degli interessati piani di pagamento fino a 48 mesi, con rate trimestrali senza calcolo di interessi;
- di stabilire che per l'anno 2011 gli importi dei corrispettivi, per le modifiche delle convenzioni in area Peep, saranno gli stessi previsti per l'anno 2010, senza incremento ISTAT;

DELIBERA altresì

Con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI SU DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.8.2000 N. 267 e ss.mm.ii.

OGGETTO: Approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegarsi al bilancio di previsione 2011.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dirigente del Settore SETTORE AFFARI GENERALI E LEGALI, esprime sulla delibera in oggetto, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' TECNICA.

Sesto Fiorentino, 07-02-2011

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE AFFARI GENERALI E
LEGALI
ZUCCHERMAGLIO FRANCO**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, esprime parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE.

Sesto Fiorentino, 08-02-2011

per **IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI
AMODEI GIUSEPPE**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
GIANASSI GIANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
LANDI PATRIZIA

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata in copia all'Albo Pretorio del Comune di Sesto Fiorentino dal _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Registrato al n. _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, undicesimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Sesto Fiorentino,

IL SEGRETARIO GENERALE
LANDI PATRIZIA



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055 www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Alla Giunta Comunale
Al Consiglio Comunale

Oggetto: Approvazione del “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari “ da allegarsi al bilancio di previsione 2011.

Il Decreto Legge n. 112 del 25.6.2008 ,convertito con legge n.133 del 6 .8.2008, al comma 1 dell’art.58, rubricato “ Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province comuni e altri enti locali” prevede che per procedere al riordino ,gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare , ciascun ente, con delibera dell’organo di governo, individui, redigendo apposito elenco, sulla base della documentazione esistente presso i propri uffici , i 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.

La Corte Costituzionale , con sentenza n.340/2009 depositata il 30.12.2009 , ha dichiarato l’illegittimità dell’art. 58 , comma 2,del D.L. 25.6.2008 n.112 nella parte in cui attribuisce alla delibera del Consiglio Comunale che approva il piano delle alienazioni l’effetto di variante allo strumento urbanistico generale .

L’Amministrazione Comunale ,preso atto di quanto soprarichiamato ha adottato a tale scopo la delibera di giunta Comunale n. 24/2010 con la quale da mandato al settore Assetto del Territorio di procedere ai sensi della L.R. n. 1/2005 alla predisposizione degli atti necessari per l’adozione di varianti urbanistiche relative ai beni oggetto di inserimento nel piano delle Alienazioni che necessitano di variante di destinazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2009 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2010-2012.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 .

Per l’anno 2010 tale piano prevedeva la vendita di :

- l’immobile in disuso denominato Casa Nistri in via degli Olmi tramite asta pubblica
- l’ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 52/B via Tevere tramite asta pubblica
- quattro modeste porzioni di terreno prevalentemente destinato a verde da alienare tramite trattativa diretta .

L’immobile di **Casa Nistri** non è stato oggetto di asta per problemi legati alla bonifica del terreno e allo smaltimento di amianto che sono tutt’ora in corso.

Per l’area di **via Tevere** sono stati pubblicati due bandi di asta andati deserti . A tal proposito considerato che la volumetria offerta in vendita è molto alta (mq. 8000) l’A.C ha ritenuto opportuno rivedere la scheda urbanistica per suddividere meglio tra la scheda 52/A e la scheda 52/B le volumetrie consentite, al fine di riproporre sul mercato appezzamenti di terreno con potenzialità edificatorie più appetibili. Si propone lo slittamento dell’alienazione all’anno 2012 dopo aver definito la nuova volumetria in variante.

Delle quattro porzioni oggetto di trattativa privata è stata perfezionata solo la vendita dell'area di via **Fiorelli** ; per la porzione di via del **Ponte Lungo** la trattativa di vendita non si è conclusa per rinuncia dei possibili acquirenti, per il resede di via **Presciani** la vendita non si è perfezionata per problemi collegati alla definizione di un condono edilizio che in parte interessa l'area oggetto di alienazione , mentre per l'area di via del **Soderello** i possibili acquirenti hanno mostrato interesse per una superficie maggiore rispetto a quella inserita nel piano pari a mq. 68, richiesta ritenuta condivisibile dai competenti uffici per cui nell'economia di spese derivante dagli atti conseguenti si è ritenuto di inserire nel piano delle alienazioni per l'anno 2011 la nuova superficie complessiva pari a mq. 140 .

Per quanto riguarda le valorizzazioni immobiliari è stato invece perfezionato l'atto assegnazione dell'area camper ed è in via di definizione la relativa pratica edilizia da cui decorrerà l'obbligo di pagamento del corrispettivo.

Le alienazioni programmate per l'anno 2011 erano invece le seguenti:

- immobile di via Cavour per il quale è scaduto il contratto di locazione con l'Associazione Carabinieri che viene quindi riconfermato nel piano
- l'immobile di via del Risorgimento per il quale è scaduto il contratto di comodato con l'Associazione Sestese che viene quindi riconfermato nel piano e verrà alienato tramite procedura di asta pubblica non appena saranno disponibili i locali per la nuova sede della rappresentanza del popolo Saharawi
- i tre lotti del Pip di via Morandi per i quali sono in corso gli scavi archeologici in previsione dell'asta da tenersi nel corso dell'anno,
- il fabbricato di via Tevere di cui alla scheda urbanistica 52/A in corso di nuova definizione per modifiche della potenzialità edificatoria che viene quindi riconfermato,
- l'immobile di via Togliatti utilizzato come ambulatori locati all'Azienda Farmacie con contratto in scadenza nel giugno 2011 che viene riconfermato nel piano

Occorre ricordare che il piano delle alienazioni da allegare al bilancio di previsione deve trovare corrispondenza con il piano degli investimenti per quanto finanziato con proventi da alienazioni di beni immobili .

A tale scopo in previsione di mancate alienazioni di alcuni dei beni sopra elencati si ritiene opportuno inserire anche altri beni da poter offrire sul mercato contemporaneamente o in alternativa a quelli già inseriti e precisamente:

- l'immobile di via Togliatti attualmente locato all'Azienda Farmacie con destinazione a farmacia con contratto in scadenza nel marzo del 2014 ma sul quale è previsto per legge l'esercizio della prelazione da parte degli attuali conduttori
- la porzione pari a mq. 140 circa dell'area a verde di via del Soderello
- il fabbricato denominato Casa Nistri per il quale si stanno completando le fasi di bonifica del terreno pertinenziale
- terreno inserito nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 22 del RUC "via dei Redini" da alienare tramite trattativa diretta
- terreno inserito nella scheda 31 del RUC via delle cave da alienare con trattativa diretta
- porzione di area destinata a pertinenza di verde stradale posta in via Togliatti da alienare con trattativa diretta per la modesta consistenza
- porzione di area con destinazione di verde di pertinenza stradale posta in via Parri da alienarsi sempre con trattativa diretta per la modesta consistenza
- porzione di area destinata a verde di pertinenza di parcheggio pubblico posta in piazza Biancalani, Quinto Alto, da alienare sempre per la modesta entità tramite trattativa privata
- porzione del resede di via Presciani per il quale si sta perfezionando il condono edilizio

Per le valorizzazioni immobiliari è stata inserita una porzione di area destinata a verde pubblico posta in prossimità di via Monte Pasubio da cedere in diritto di superficie ai proprietari dell'immobile confinante per la realizzazione di un intervento igienico-sanitario.

Per l'anno 2012 il piano delle alienazioni prevedeva:

- palazzina di via Cavallotti, attualmente utilizzata come sede di uffici pubblici in attesa della ristrutturazione dei locali dell'ex biblioteca, per cui l'alienazione dovrà essere differita all'anno 2013
- immobile di via Leopardi locato attualmente all'Azienda Farmacia come farmacia con contratto in scadenza nel 2013 che viene riconfermato nel nuovo piano delle alienazioni
- palazzina di piazza IV Novembre concessa in uso alla polisportiva con contratto in scadenza nel 2013 che viene riconfermato nel nuovo piano delle alienazioni
- immobile di via Leopardi attualmente concesso in uso all'Associazione la Clessidra con concessione in scadenza nel 2013 la cui alienazione viene differita all'anno 2013
- l'immobile di via Pasolini concesso in uso al circolo Zambra con concessione scaduta nel gennaio 2011 viene per il momento sospeso dall'alienazione, considerato comunque, anche alla luce del prossimo completamento degli insediamenti PL1 e PL13, l'opportunità di mantenere ancora per un certo periodo un presidio di carattere sociale nella zona;

Sempre allo scopo di offrire sul mercato più beni al fine di aumentare la possibilità di alienazione il nuovo piano per l'anno 2012 sarebbe così integrato:

- ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 52/B via Tevere per le motivazioni già richiamate
- immobile di via Leopardi locato all'Azienda Farmacie destinato ad ambulatori con contratto in scadenza nell'anno 2016

Per l'anno 2013 il nuovo piano delle alienazioni prevederà:

- l'immobile di via Leopardi attualmente in locazione all'Associazione la Clessidra con contratto in scadenza nell'anno 2013
- la palazzina di via Cavallotti attualmente utilizzata come sede di uffici comunali

Il differimento dell'alienazione degli immobili di cui sopra agli esercizi del 2012 non pregiudicherebbe comunque la richiesta corrispondenza con lo schema di Piano degli investimenti per il triennio 2010-2012

Si specifica che il piano delle alienazioni può essere modificato nel corso dell'esercizio finanziario di riferimento, allorchè alcune delle dismissioni programmate non vengano realizzate o vengano realizzati introiti in misura superiore o inferiore a quelli stimati, o si vogliano inserire nuovi beni, fermo restando che l'inserimento di immobili di cui terzi hanno la disponibilità dovrebbe essere programmata tenendo conto dei rapporti contrattuali esistenti.

Per gli immobili da inserire ex novo nel Piano si allega la stima sommaria redatta dal competente Servizio patrimonio, nella quale si riportano anche i valori già espressi e allegati alla deliberazione del C.C. n. 95/2010.

Si specifica altresì che la stima non costituisce ancora 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.

Come già deliberato con atto del Consiglio Comunale n. 95 /2009 , contestualmente all'approvazione del Piano in oggetto, il Consiglio Comunale dovrebbe confermare la volontà di:

- cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie poste in area PEEP
- di modificare le convenzioni per le aree già cedute in diritto di proprietà per l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 448/98 secondo quindi i criteri individuati nella delibera del Consiglio Comunale n. 33/2010

- di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie ricadenti nei comparti del PIP previo il pagamento di un corrispettivo che deve essere determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo il dettato dell'art.3 comma 64 della legge n.662/1996 così come sostituito dall'art.11 della legge n.273/2002.

La stima allegata contempla pertanto anche i corrispettivi di cui sopra.

Sesto Fiorentino li

Il Dirigente



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Oggetto: Schema “ Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2011-2013”:
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 relativamente ai beni di seguito descritti, hanno carattere sommario e sono finalizzate a stimare in via di massima, il corrispettivo che l'Amministrazione potrà ricavare dalla loro alienazione.

Il prezzo di vendita effettivo sarà stimato nei modi e nei termini di cui al “Regolamento per l'alienazione dei beni immobili” di proprietà comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2009.

Per detta stima sommaria si è fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ove presenti, e ai prezzi di vendita di immobili simili, già effettuati dall'Amministrazione Comunale. Trattasi peraltro degli stessi criteri utilizzati per la stima sommaria dei beni inseriti nel Piano 2009/2011 approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95/2009.

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, e ove non esistente la categoria specifica dell'immobile, a quelle più simili presenti nella stessa zona; le valutazioni così riscontrate sono state “adattate” alla categoria o alla zona specifica dell'immobile in esame.

Al fine di consentire all'Amministrazione le necessarie valutazioni per l'approvazione dello schema del Piano di alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2011/2013, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazioni del triennio 2009-2012 e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

ALIENAZIONI ANNO 2011

1) fabbricato rurale “Casa Nistri”, via degli Olmi e aree lateralmente adiacenti

piano alienazioni : già inserito nel 2010 e riproposto per il 2011

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Destinazione urbanistica attuale : area produttiva di tipo A

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 1105

Valutazione di massima :Poiché l'edificio si trova in pessime condizioni (rudere), l'intervento edilizio prevederà la demolizione del manufatto esistente e l'edificazione di un nuovo manufatto con destinazione produttiva della superficie di circa mq. 884.

Per confronto con l'altra area di proprietà comunale già alienata con la stessa destinazione e ubicata in prossimità di quella oggetto della presente nota, e tenuto conto degli oneri aggiuntivi per la bonifica e demolizione dell'edificio esistente si ritiene di quantificare in € 150,00 il valore al mq. per un totale di **€ 168.000,00**

La scheda era già stata inserita nel piano delle vendite per l'anno 2010, ma non si è potuto procedere all'alienazione in quanto necessitava di interventi di bonifica che sono in corso di ultimazione

Tipologia di vendita : ASTA Pubblica

2)sub ambito scheda 52 A - Area di via Tevere

piano alienazioni : già inserito e confermato per l'anno 2011

Ubicazione: zona Osmannoro

Destinazione urbanistica attuale: sub ambito 52A. Progetto unitario da attuarsi tramite l'ampliamento del volume e della superficie utile lorda dell'edificio esistente per una Sul complessiva pari a mq. 2000 e altezza massima pari a ml. 10,00, realizzazione di parcheggio pubblico.

Utilizzazioni: attività di ristorazione, con spazi per spettacolo, attività pubbliche e di interesse collettivo .

Destinazione urbanistica in corso di variante si specifica altresì che la scheda n. 52A è oggetto di variante urbanistica insieme alla scheda 52B in corso di definizione al fine di riquantificare le superfici e le destinazioni ammissibili dopo che le aste per la scheda 52b sono andate deserte.

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Valutazione di massima. Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da un'analisi di mercato, in base alle esperienze dirette del Comune, dalle valutazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'immobile si ipotizza un valore pari ad € 1.900.000,00 per il fabbricato esistente, di superficie pari a mq. 1.300 circa, ed € 400.000,00 per il terreno che ha una potenzialità edificatoria di mq. 700 in ampliamento dell'edificio esistente per un valore complessivo pari ad **€ 2.300.000,00.**

Si precisa che il fabbricato è stato valutato nell'intera consistenza (porzione già in affitto ad Associazione Progetto Audience e porzione utilizzata per Archivio della Ceramica).

Si precisa altresì che la stima si riferisce alla destinazione e alle superfici oggi individuate e che quindi tale valore potrà essere rivisto in funzione dell'approvazione della variante urbanistica .

Tipologia di vendita : asta pubblica

3) Immobile di via Togliatti (ambulatori)

piano alienazioni : previsto e confermato per il 2011

Ubicazione: zona Padule

Destinazione urbanistica attuale: immobile in area urbana recente a impianto singolare

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 175

Valutazione di massima. Non esistono i valori O.M.I. per "uffici" nella zona in oggetto, pertanto è necessario prendere in considerazione quelli indicati per la zona centrale che sono compresi tra € 2.400,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione e la particolare ubicazione si stima un valore medio di € 2.000,00 il mq., per un valore complessivo di **€ 350.000,00.**

Tipologia di vendita : Asta pubblica

4) Immobile di via Togliatti (farmacia)

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona Padule

Destinazione urbanistica attuale: immobile in area urbana recente a impianto singolare

Destinazione urbanistica prevista: invariata

Superficie: circa mq. 180

Valutazione di massima. Non esistono i valori O.M.I. per la destinazione “commerciale” nella zona in oggetto, pertanto è necessario prendere in considerazione quelli indicati per la zona centrale che sono compresi tra € 2300,00 ed € 3300,00 il mq. e considerato lo stato di manutenzione e la particolare ubicazione si stima un valore medio di € 2.500,00 il mq. per un valore complessivo di **€ 450.000,00.**

Tipologia di vendita : diritto di prelazione

5) Immobile di via Cavour

piano alienazioni : previsto e confermato per il 2011

Ubicazione: zona Colonnata

Destinazione urbanistica attuale: edificio posto in area urbana storica con utilizzazione a residenza, attività pubbliche, attività produttive a carattere diffuso

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 85

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 € 2.400,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione mediocre si stima un valore di € 2.400,00 il mq., per un valore complessivo arrotondato di **€ 205.000,00.**

Tipologia di vendita : asta pubblica

6) area di via del Soderello

piano alienazioni : ampliamento della superficie in vendita rispetto a quella del piano 2010

Ubicazione: Padule

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa

Arch. Loredana Bianchi

Tel. 055 4496275- fax 055 4496279

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Destinazione urbanistica attuale: verde pubblico

Destinazione urbanistica in corso di variante: area di pertinenza di fabbricato esistente ricompreso in area urbana storica

Valutazione di massima. Si tratta di un ampliamento della superficie in vendita con il piano delle alienazioni del 2010 mq. 68 (che non si è conclusa in quanto sono pervenute ulteriori richieste di acquisizione) per una superficie complessiva attuale di mq. 140, suddivisa in tre lotti. Il criterio di stima è sempre quello sintetico comparativo con un'altra area recentemente alienata dall'Amministrazione Comunale adiacente a quelle in oggetto avente la stessa destinazione proposta in variante. Il valore complessivo ammonta ad E. 18.900,00.

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

7) porzione di resede in via Presciani

piano alienazioni : già inserito nel 2010 e riconfermato per il 2011

Ubicazione: zona semicentrale

Destinazione urbanistica attuale: cortile scuola media Cavalcanti

Destinazione urbanistica in corso di variante: resede di edificio in area urbana storica

Valutazione di massima. Il criterio di stima si basa sul prezzo di alienazione di un'altra porzione dello stesso resede in corso di vendita per un valore al mq. pari ad € 175,00 il mq. per una superficie di mq. 35. Nel caso in questione la superficie ammonta a mq. 30 circa, distribuiti su una profondità di ml. 1,50, in quanto trattasi del marciapiede di perimetrazione dell'edificio privato che si affaccia sul cortile in oggetto. Per tale motivo, e visto l'uso specifico di detta porzione che servirà solo a delimitare e proteggere la parte privata dal cortile di proprietà pubblica si ritiene di applicare un abbattimento del per un valore finale pari ad € 150,00 il mq. per un importo complessivo pari ad **€ 4.500,00.**

Si specifica che non si è proceduto all'alienazione nel corso dell'anno 2010 a causa di un procedimento di abuso edilizio in corso di definizione

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

Ufficio per le Espropriazioni

Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa

Arch. Loredana Bianchi

Tel. 055 4496275- fax 055 4496279

e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

8) Immobile di via del Risorgimento

piano alienazioni . già inserito e confermato per il 2011

Ubicazione: zona Padule

Destinazione urbanistica attuale: attività produttiva a carattere diffuso (direzionale, uffici e studi professionali)

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie circa mq. 465

Valutazione di massima: Si prendono come riferimento i valori dell'O.M.I. per la zona centrale per edifici destinati ad uffici, poiché non è prevista tale destinazione per la zona di Padule. Tali valori sono compresi tra € 2.400,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione mediocre, la necessità di bonificare la copertura della parte dell'edificio più recente e la diversa ubicazione si stima un valore di € 1.650,00 il mq., (derivante dalla media dei valori tra il fabbricato principale e gli annessi secondari) per un valore complessivo arrotondato di **€ 760.000,00.**

Tipologia di vendita: asta pubblica

9) terreno scheda 22 via dei Redini

piano alienazioni : nuovo inserimento

Ubicazione: zona Colonnata

Destinazione urbanistica attuale: ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 22 delle norme di attuazione del RUC progetto unitario residenziale

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie mq. 190

Valutazione di massima: da una valutazione per comparazione con i terreni già venduti posti in prossimità di via dei Redini, inseriti nella scheda 24 via Gori, aventi la stessa destinazione, è stato ricavato un valore complessivo pari ad **E. 16.200,00.**

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Tipologia di vendita : vendita potenzialità edificatoria tramite trattativa privata diretta di cui al comma 3 art. 21 del regolamento delle alienazioni

10) terreno scheda 31 via delle Cave

piano alienazioni : nuovo inserimento

Ubicazione: zona Settimello

Destinazione urbanistica attuale: ambito di trasformazione di cui alla scheda n. 31 delle norme di attuazione del RUC progetto unitario residenziale

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie mq. 137

Valutazione di massima: da una valutazione per comparazione con i terreni già venduti in altre parti del territorio comunale con la stessa destinazione urbanistica , tenuto conto della localizzazione si propone un valore complessivo pari ad **E. 13.000,00.**

Tipologia di vendita : vendita potenzialità edificatoria tramite trattativa privata diretta di cui al comma 3 art. 21 del regolamento delle alienazioni

11) porzione area via Parri

piano alienazioni : nuovo inserimento

Ubicazione: Padule

Destinazione urbanistica attuale: verde di pertinenza alla viabilità

Destinazione urbanistica in variante: area di pertinenza di fabbricato esistente ricompreso in area urbana storica.

Superficie mq. 15,00

Valutazione di massima. Il criterio di stima è sempre quello sintetico comparativo con un'altra area recentemente alienata dall'Amministrazione Comunale adiacente a quella in oggetto avente la stessa destinazione l'importo complessivo risulta quindi essere pari a **E. 1.800,00.**

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail: l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

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

12) terreno via Togliatti

piano alienazioni : nuovo inserimento

Ubicazione: Padule

Destinazione urbanistica attuale: area urbana recente

Destinazione urbanistica prevista: invariata

Superficie mq. 135

Valutazione di massima. Il criterio di stima è sempre quello sintetico comparativo con un'altra area recentemente alienata dall'Amministrazione Comunale posta in prossimità di quella in oggetto avente la stessa destinazione. Il valore ricavato è stato pari ad E. 135,00 corrispondente ad un valore complessivo dell'area in oggetto pari a **E. 18.000,00.**

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

13) Tre lotti di terreno in via Morandi

piano alienazioni : previsto e confermato per il 2011

Ubicazione: zona Padule

Destinazione urbanistica attuale: area produttiva di tipo D

Destinazione urbanistica prevista: invariata

Superficie: mq. 1.273 cadauno

Valutazione di massima. Per i suddetti n. 3 lotti di terreno è stato preso come riferimento il valore con cui sono stati alienati i lotti limitrofi cioè € 172,00 il mq., per un totale complessivo arrotondato di **€ 220.000,00a lotto.**

Tipologia di vendita: asta pubblica

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

14) porzione area pertinenza parcheggio Quinto Alto

piano alienazioni : nuovo inserimento

Ubicazione: Quinto Alto

Destinazione urbanistica attuale: verde di pertinenza parcheggio pubblico

Destinazione urbanistica prevista in variante: resede di fabbricato in area urbana storica variante

Valutazione di massima. Il criterio di stima è sempre quello sintetico comparativo con altre aree recentemente alienate dall'Amministrazione Comunale poste sul territorio comunale con uguale destinazione . Si propone un valore unitario di E. 135,00 il mq. in attesa della definizione dell'esatta superficie oggetto di alienazione.

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

Valorizzazioni anno 2011

Servitù via MontePasubio

Trattasi di un'area con destinazione a verde pubblico sulla quale è stata richiesta l'apposizione di una servitù permanente sulla fascia di terreno posta a ridosso di un edificio privato confinante per la realizzazione di un intervento igienico-sanitario. La superficie interessata è pari a mq. 6,00 circa per un importo calcolato in **E. 553,00**.

ALIENAZIONI ANNO 2012

1) sub ambito scheda 52b - via Tevere

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Piano alienazioni : previsto per il 2010 e riproposto per il 2012

Ubicazione: zona Osmannoro

Destinazione urbanistica attuale: ambito di trasformazione di cui alla scheda 52b progetto unitario , nuova edificazione per una SUL non superiore a mq. 8.000,

Destinazione urbanistica prevista variante in corso di definizione per modifica superficie

Utilizzazioni attuali : attività produttive diffuse (per non più di mq. 7.300) del tipo b, e, h, i, j, k (attività artigianali di servizio alle imprese e alle famiglie, attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione, attività direzionali quali banche o altri uffici aperti al pubblico, attività di erogazione di servizi, centri fitness); attività pubbliche o di interesse collettivo per la realizzazione di una attrezzatura pubblica da cedere al Comune per non meno di mq. 700 di SUL. Realizzazione di parcheggi di relazione nella misura del 40% della SUL.

Valutazione di massima. L'immobile è stato oggetto nel corso dell'anno 2010 di due procedure di asta pubblica per la sua alienazione che sono andate deserte. L' ultimo importo richiesto ammonta ad E. 3.377.673,00.

È in corso una procedura di variante urbanistica per modificare la volumetria realizzabile. Pertanto in funzione della nuova superficie sarà necessario rivalutare anche l'importo complessivo dell'area posta in vendita.

Tipologia di vendita : Asta pubblica

2) Immobile di via Leopardi – ambulatori

Piano alienazioni : previsto e confermato per il 2012

Ubicazione: zona Neto

Destinazione urbanistica attuale: area urbana recente a impianto singolare

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 130

Valutazione di massima. “Non esistono valori O.M.I. per “Uffici” nella zona in oggetto, pertanto è necessario prendere in considerazione quelli indicati per la zona” centrale” che

Ufficio per le Espropriazioni

Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa

Arch. Loredana Bianchi

Tel. 055 4496275- fax 055 4496279

e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

sono compresi tra € 2.500,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione e la particolare ubicazione si propone un valore medio di € 2.000,00 il mq. per un valore complessivo di **€250.000,00.**”

Tipologia di vendita : asta pubblica

3) Immobile di via Leopardi (farmacia)

piano alienazioni . previsto e confermato per il 2012

Ubicazione: zona Neto

Destinazione urbanistica attuale: immobile in area urbana recente a impianto singolare

Destinazione urbanistica prevista: invariata

Superficie: circa mq. 110

Valutazione di massima. “Non esistono i valori O.M.I. per la destinazione “commerciale” nella zona in oggetto, pertanto è necessario prendere in considerazione quelli indicati per la zona centrale che sono compresi tra € 2.500,00 ed € 3.400,00 e considerato lo stato di manutenzione e la particolare ubicazione si stima un valore medio di € 2.800,00 il mq., per un valore complessivo arrotondato di **€ 300.000,00**”

Tipologia di vendita : diritto di prelazione

4) immobile di piazza IV Novembre –Polisportiva

piano alienazioni : previsto e confermato per il 2012

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica attuale: attrezzatura di interesse comune

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 800

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 € 2.500,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione mediocre e la destinazione di attrezzatura di interesse

Ufficio per le Espropriazioni

Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa

Arch. Loredana Bianchi

Tel. 055 4496275- fax 055 4496279

e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

comune, anziché di uffici, si stima un valore di € 1.800,00 il mq. (derivante dalla media dei valori tra il fabbricato principale e gli annessi secondari) per un valore complessivo arrotondato di € 1.400.000,00”

ALIENAZIONI ANNO 2013

1) Immobile di via Leopardi -“La Clessidra”

Piano alienazioni : previsto per il 2012 slitta al 2013

Ubicazione: zona Neto

Destinazione urbanistica attuale: immobile in area urbana recente a impianto singolare

Destinazione urbanistica prevista : invariata

Superficie: circa mq. 350

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 € 2.500,00 ed € 3.200,00 e considerato lo stato di manutenzione e la particolare ubicazione si stima un valore di € 2.000,00 il mq., per un valore complessivo di € 700000,00.”

Tipologia di vendita : asta pubblica

2) Immobile di via Cavallotti

Piano alienazioni . previsto per il 2012 slitta al 2013

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica attuale: attività produttiva a carattere diffuso ,direzionale

Destinazione urbanistica prevista . invariata

Superficie: circa mq. 450

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 € 2.500,00 ed € 3.200,00, considerato lo stato di manutenzione mediocre e la nuova destinazione prevista si stima un valore di € 2.800,00 il mq. per un valore complessivo di € 1.260.000,00”

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Tipologia di vendita : asta pubblica

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..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 22/12/2009 veniva determinato per l'anno 2010 il corrispettivo da richiedere per la cessione in diritto di proprietà delle aree su cui insistono i lotti già concessi in diritto di superficie nell'ambito del PIP, alla luce delle disposizioni del comma 64 dell'art. 3 della Legge n. 662/1996, come sostituito dall'art. 11 della Legge n. 273/2002 e sulla base dei criteri individuati nella delibera del Consiglio Comunale n. 27/2007.

Tale corrispettivo aggiornato con l'incremento Istat relativo al periodo gennaio 2010-gennaio 2009 risulta pari ad € 38,25 il mq. per il comparto Volpaia, ed € 36,54 il mq. per il comparto Querciola.

Le vicende economiche che hanno influenzato il mercato immobiliare in questo periodo hanno influito negativamente sulle quotazioni immobiliari. Per l'anno 2011 si propone di confermare gli importi soprarichiamati applicando solo l'aggiornamento Istat relativo al periodo gennaio2011-gennaio2010.

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

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

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

l'eliminazione dei vincoli alla commerciabilità degli immobili ceduti fin dall'origine in diritto di proprietà.

Gli importi specifici per ogni comparto Peep sono stati individuati con successive determinazioni e precisamente :

- n. 732/2010 per il comparto Rimaggio importo del corrispettivo	E. 8.273.275,56
- n. 708/2010 per il comparto Pratese importo del corrispettivo	E. 14.951.372,74
- n. 734/2010 per il comparto Padule importo del corrispettivo	E. 17.305.807,28
- n. 733/2010 per il comparto Querceto importo del corrispettivo	E. 5.870.817,92
- n. 735/2010 per il comparto Zambra importo del corrispettivo	E. 20.227.246,72
- n. 649/2010 per il comparto Chini lotto 3A importo corrispettivo	E. 593.343,05
- n. 650 /2010 per il comparto Chini lotto 3B importo complessivo	E. 729.385,79
- n. 630/2010 per il comparto Chini lotto 5A importo complessivo	E. 1.327.646,05
- n. 646/2010 per il comparto Chini lotto 5B importo complessivo	E. 551.382,88
- n. 647/2010 per il comparto Chini lotto 6 /Garofano imp-comples	E. 868.706,68
- n. 676/2010 comparto chini lotto 6/Appennino II imp. compl.	E. 434.681,15

Dagli importi dovranno essere detratti gli oneri di concessione del diritto di proprietà o di superficie già versati, da rivalutarsi sulla base delle variazioni ISTAT verificatesi tra il mese in cui sono stati versati e quello di stipula dell'atto di modifica della convenzione.

Considerato il breve 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 si ritiene di confermare gli stessi importi.

Si specifica che le presenti stime non costituiscono ancora valutazioni definitive del prezzo di vendita che invece verrà calcolato nei modi di cui al vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili.

Sesto Fiorentino, li

Il Funzionario Tecnico
Loredana Bianchi

Ufficio per le Espropriazioni
Settore Patrimonio-Gare-Politiche della Casa
Arch. Loredana Bianchi
Tel. 055 4496275- fax 055 4496279
e-mail:l.bianchi@comune.sesto-fiorentino.fi.it

Esercizio 2011 – Alienazioni

Descrizione/UbicazioneImmobilabile	Utilizzazione	Destinazione Urbanistica attuale	Destinazione Urbanistica in variante	Stima sommaria
1) Fabbricato rurale Casa Nistri V. degli Olmi e area adiacente *	Inutilizzato – stato fatiscente	Aree produttive di tipo A	Invariata	€ 168.000,00 Demolizione e bonifica
2)Area di via Tevere	Fabbricato più area	Sub ambito 52/A: progetto unitario attività di ristorazione con spazi per spettacolo e attività pubbliche di interesse collettivo.ampliamento edificio esistente (mq. 1300) fino a mq. 2000	In corso di variante per redistribuzione delle superfici e destinazione	E. 2.300.000,00
3) Immobiliare V. Togliatti	Contratto di locazione con AFS uso ambulatori - scadenza giugno 2011	Aree urbane recenti a impianto singolare	Invariata	€ 350.000,00
4) Immobiliare via Togliatti	Contratto di locazione con AFS per farmacia scadenza marzo 2014	Aree urbane recenti a impianto singolare	invariata	E.. 450.000,00
5) Via Cavour *	Contratto locazione Ass. Carabinieri – scaduto nel 2010	Edificio in Aree urbane storiche (residenziale.direttivo,studii)	Invariata	€ 205.000,00

6)Porzione area V. del Soderello	Verde pubblico Mq. 140 suddiviso in tre lotti	Verde pubblico	Area di pertinenza di fabbricato esistente	E. 18.900,00
Porzione di resede V. Presciani	marciapiede Scuola Cavalcanti (ca. mq 30)	Attrezzature scolastiche	Edifici storici in area urbana recente	€ 4.500,00
Immobile V. del Risorgimento, 23*	In comodato ad Associazionismo Sestese – contratto scaduto	Attività produttiva a carattere diffuso, lett. I) e j): direzionale	Invariata	€ 760.000,00
Terreno scheda 22 via dei Redini	terreno	Ambito di trasformazione progetto unitario	invariata	E. 16.200,00
Terreno scheda 31 via delle Cave	area pertinenza campo Ragby	Ambito di trasformazione progetto unitario	invariata	E. 13.000,00
Via Parri porzione di area	Verde pertinenza stradale	verde	Resede di edificio in area urbana storica	E. 1.800,00
Terreno via Togliatti	Verde di pertinenza stradale	Area urbana recente	invariata	E. 18.000,00
Aree V. Morandi	n. 3 Lotti liberi	Area produttiva di tipo D	Invariata	€ 220.000,00 E. 220.000,00 E.220.000,00
Area Quinto alto	Pertinenza parcheggio pubblico	Parcheggio pubblico	Verde di pertinenza edificio in area urbana storica	E. 135 il mq.

Esercizio 2011 Valorizzazioni

Area V. Monte Pasubio	Verde pubblico	Verde pubblico	Invariata	Diritto di servitù E.553,00
-----------------------	----------------	----------------	-----------	-----------------------------

Esercizio 2012- Alienazioni

Descrizione/Ubicazione Immobile	Utilizzazione	Destinazione Urbanistica attuale	Destinazione Urbanistica in variante	Stima sommaria
Area di V. Tevere	Area libera	Sub ambito 52B: progetto unitario-nuova edificazione fino a 8.000 mq di S.U.L. per attività produttive diffuse del tipo b, e, h, i, j, k per non più di 7.300 mq di S.U.L. e attività pubbliche o di interesse collettivo per non più di 700 mq di S.U.L.	In corso di variante per redistribuzione superfici	€ 3.377.673,00 Valore derivante dall'ultimo ribasso per II asta
Immobile V. Leopardi	Contratto di locazione con AFS uso ambulatori - scadenza 2016	Aree urbane recenti a impianto singolo	Invariata	€ 250.000,00

Immobile V. Leopardi	Contratto locazione con AFS Farmacia - scadenza giugno 2013	Aree urbane recenti a impianto singolare	Invariata	E. 300.000,00
Palazzina P.zza IV Novembre ***	Contratto locazione Polisportiva - scadenza 2013	Attrezzature di interesse comune	Invariata	€ 1.400.000,00

Esercizio 2013 – Alienazioni

Descrizione/Ubicazione Immobile	Utilizzazione	Destinazione Urbanistica attuale	Destinazione Urbanistica in variante	Stima sommaria
Immobile V. Leopardi	Contratto locazione con Associazione "La Clessidra" - scadenza 2013	Aree urbane recenti a impianto singolare	Invariata	€ 700.000,00
Palazzina V. Cavallotti **	Sede temporanea uffici LL.PP.	Attività produttiva a carattere diffuso lett. i) e j): direzionale	Invariata	E. 1.260.00,00

* L'immobile è stato dichiarato privo di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004.

** E' in corso il procedimento di verifica dell'interesse culturale del bene ai sensi del d. lgs. 42/2004.

*** L'immobile rientra nell'obbligo di verifica dell'interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004.