



Allegato A)

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

Settore 2 – Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel.+39 050 819263 fax +39 050 819220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

Ai sensi dell'art. 538 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133

TRIENNIO 2022-2024

Il Dirigente del Settore

In riferimento alle previsioni dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n° 133, è stato redatto, sulla base della documentazione ad oggi disponibile all'Ente, l'elenco dei beni immobili, ricadenti nel territorio comunale di competenza, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, e pertanto potenzialmente suscettibili di valorizzazione o alienazione.

In riferimento all'elenco degli immobili di cui al presente documento, si riportano di seguito le informazioni più significative relativamente a ciascun immobile.

IMMOBILE N° 1 - Terreni dei Comparti P.E.E.P. già completamente attuati. Si tratta di alienare, a richiesta ed a favore dei soggetti assegnatari degli alloggi, la nuda proprietà superficiaria dei terreni di quei Comparti P.E.E.P. che originariamente furono assegnati in diritto di superficie e/o di eliminare i vincoli imposti alla cessione o alla locazione degli alloggi sia per quelli in diritto di superficie che per quelli in diritto di proprietà. La stima sommaria, basata su comparazione con quanto introitato in anni precedenti prevede un introito di € 120.000,00 per il triennio 2022-2024, variabile in funzione di quella che potrà essere la richiesta degli assegnatari.

IMMOBILE N° 2 - Quota del 50% dell'appartamento ubicato in via delle Sorgenti, in località Palazzetto, in comproprietà con la Regione Toscana. Si tratta di un immobile pervenuto al Comune in quota del 50% nell'ambito del trasferimento delle proprietà ex INPS. Ha un valore che sommariamente si determina in € 75.000,00. Da definire con la Regione un accordo per l'alienazione e le modalità di effettuazione.

IMMOBILE N° 3 - Il Fabbricato sede di uffici dell'Amministrazione Comunale ubicato in via G.B. Niccolini, 17, sarà dismesso ad ultimazione dei lavori di "Ristrutturazione e adattamento a sede di uffici dell'Amministrazione Comunale dell'edificio ex sede dell'Albergo Terme". La stima dell'introito previsto, pari ad € 792.000,00, è basata sulla stima fatta eseguire dall'Agenzia del Territorio nel 2010 (€ 1.190.000,00), decurtata dell'importo relativo all'appartamento del custode, già alienato, che da perizia incideva per l'11,95% sul valore complessivo e sull'ipotesi che in sede di gara, stante l'evoluzione del mercato immobiliare, non sia possibile raggiungere il valore pieno.

IMMOBILE N° 4 – Porzione di terreno facente parte del sedime stradale di via Trieste in frazione Asciano identificato catastalmente nel foglio 58, particella 203 con base di 25,00 mt circa e larghezza variabile da un minimo di 0 mt (in corrispondenza degli spigoli della proprietà) a un massimo di 1,30 mt circa (in corrispondenza pressappoco della mezzeria del tratto) determinando un'area di 16,00 mq circa incorporato in proprietà privata durante la costruzione di un garage e di una loggia adiacente al piano della via Trieste nell'anno 1962. La medesima proprietà ha formalmente manifestato la volontà di acquistare detta porzione di sedime e il CC con deliberazione n. 25 del 06/07/2020, ha autorizzato l'alienazione e disposto l'inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2020 – 2022. Il costo proposto è di € 75,00/mq, in coerenza con il costo già applicato per l'alienazione di un terreno simile in frazione Colognole. Pertanto l'introito è stimato in € 1.000,00.

IMMOBILE N. 5 – Immobile denominato "La Tabaccaia" ubicato nel Capoluogo, Località "Le Mammozze", via Di Vittorio n. 2, acquistato dall'Amministrazione Comunale per € 1.500.000,00 con atto Notaio Annalisa Di Perna in data 4/11/2016, rep. n. 21887 racc. n. 10149, reg. a Pisa l'11/11/2016, n. 7097 serie IT. La valorizzazione avverrà ai sensi dell'art. 58, comma 6 del d.l. 112/2008, convertito con modificazioni, dalla l. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3-bis del d.l. 351/2001 convertito con modificazioni dalla l. 410/2001 e s.m.i., con un importo in entrata stimato di € 80.000 annui a partire dal 2022. Detto importo verrà trascritto in bilancio con successivo atto deliberativo, previo avvio della procedura di cui al summenzionato art. 3-bis del D.L. 351/2001.

IMMOBILE N° 6 – Porzione di circa mq 40,00 di un più ampio terreno non edificabile, di complessivi mq. 2.760 ubicato nel Capoluogo, che costeggia via XX Settembre in località Caldaccoli. Detta porzione è identificabile catastalmente nel foglio 44 in adiacenza alla particella 79 e parallela al fronte della particella 81. Il costo proposto è di € 100,00/mq, in coerenza con il costo già applicato per l'alienazione di un terreno simile in frazione Colognole incrementato dal maggior valore acquisito dall'immobile posizionato in zona centrale dell'abitato di San Giuliano Terme. Pertanto l'introito è stimato in € 4.000,00.

IMMOBILE N° 7 – Quota del 50% dell'immobile ex annesso a servizio dello stabilimento termale in comproprietà con la Regione Toscana. Si tratta di un immobile pervenuto al Comune in quota del 50% nell'ambito del trasferimento delle proprietà ex INPS. Ha un valore che sommariamente si determina in € 8.000,00. Da definire con la Regione un accordo per l'alienazione e le modalità di effettuazione.

IMMOBILE N° 8 – Porzione di terreno facente parte di un più ampio terreno destinato a verde pubblico ubicato in via Toniolo in frazione Campo identificato catastalmente nel foglio 95, particella 341 con larghezza di circa ml 4,50 e lunghezza circa ml 60,00 per un'area di 270,00 mq circa. Il costo proposto è di € 75,00/mq, in coerenza con il costo già applicato per l'alienazione di un terreno simile in frazione Colognole, ridotto al fine di tenere conto degli interventi di risistemazione necessari per la messa in sicurezza delle alberature insistenti su una parte di esso che l'acquirente dovrà sostenere. Pertanto l'introito è stimato in € 10.000,00. (L'immobile è stato aggiudicato ai richiedenti per € 19.200,00 con DD n. 906 del 6 settembre 2022; in attesa dell'atto di trasferimento)

IMMOBILE N° 9 – Porzione di terreno Comunale, destinato a passaggio pedonale, di larghezza costante di ml. 1,80 circa per una lunghezza di c.ca 65,00 ml a partire dalla via Provinciale Calcesana (tra i civici 202 - 204) e la via Fratelli Cervi (in aderenza al civico 29), catastalmente non identificato e collocato nel POC vigente, UTOE 34. Come evidente dall'estratto POC allegato, la porzione di terreno oggetto di richiesta di alienazione, non ha nessuna previsione d'intervento o pubblico interesse. Il terreno è intercluso tra le recinzioni delle abitazioni circostanti e presenta una superficie permeabile ricoperta da erbe infestanti. L'introito è stimato in € 10.000. (L'immobile alienato per € 9.990,96 con rogito notaio Mauro Scatena in data 9 giugno 2022 rep. 3723)

IMMOBILE N°10 – **Porzione di terreno situata all'angolo tra le vie E. Montale e G. Leopardi** ed è ricompresa nella part. 185 del fg. 87 del N.C.T. di San Giuliano Terme.

La sua forma è pressoché rettangolare, di dimensioni 24,00 m x 7,00 m, per una superficie complessiva di circa 168,00 mq e nel Piano operativo comunale (POC) vigente ricade all'interno dell'UTOE 32 – La Fontina/Praticelli in zona omogenea “B2”. L'area confina lungo il lato S.O. con via G. Leopardi, lungo il lato N.O. con la via E. Montale, lungo il lato N.E. con un parcheggio e lungo il lato S.E. con un'area di proprietà privata catastalmente identificata al N.C.T. al fg. 87, part. 663.

Attualmente l'area è delimitata da un muretto con sovrastante rete a maglia sciolta e non viene utilizzata dall'Amministrazione Comunale.

La superficie dell'area oggetto di alienazione è di circa 168,00 mq (24,00 m x 7,00 m).

Per la zona “B2”, nella quale è ricompresa la suddetta area, il vigente POC prevede i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura 0,25 mq/mq;
- indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq;
- altezza massima 9,50 m.

Tenuto conto dei suddetti parametri, per l'area in argomento è stata valutata una capacità edificatoria di 168 mq x 1,50 mc/mq = 252 mc, corrispondenti a 252 mc / 3 m = 84 mq di superficie lorda. A tale superficie è stato applicato il valore di 1.900,00 €/mq calcolato come media tra il minimo ed il massimo dei valori messi disposizione dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per abitazioni civili, nella zona di Ghezzano – La Fontina – Praticelli relativi al secondo semestre 2021.

Si è quindi stimato il valore del fabbricato pari ad € 159.600,00 (84 mq x 1.900,00 €/mq), comprensivo del valore del terreno.

A partire da tale valore, si è ritenuto che il valore del terreno possa essere stimato pari al 25% del valore del fabbricato di cui sopra, ovvero pari ad **€ 39.900,00** (159.600,00 € x 25%).

Si ricava, pertanto, il valore unitario del terreno pari a **237,50 €/mq** (39.900,00 € / 168,00 mq).

Relativamente alla previsione dell'art. 6, comma 2, della L.R.Toscana n° 8 del 09.03.2012, di attuazione dell'art. 27 del D.L. n° 201 del 06.12.2011, convertito dalla Legge n° 214 del 22.12.2011, secondo il quale la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano, in qualità di estensore del Piano, nonché Responsabile del Procedimento, si certifica che gli interventi di alienazione previsti per l'anno 2022/2024, individuati dai numeri da 1, 2, 3, 4, 6, 7, e 10 sono coerenti con le destinazioni urbanistiche vigenti, per cui non si rende necessaria l'approvazione di una variante urbanistica; mentre per quanto riguarda l'intervento di valorizzazione individuato al punto 5 e l'intervento di alienazione individuato dal punto 8) si rende necessaria l'approvazione della variante urbanistica ai sensi della LRT citata.

Progr	IMMOBILE	Zona	Utilizzazione		Stima del valore dell'immobile	Modalità di alienazione o valorizzazione	Anno di valorizzazione e proventi iscritti a Bilancio		
			Attuale	Pevista			2022	2023	2024
1	Terreni di Comparti PEEP già attuati (varie rappresentazioni catastali)	Varie	Comparto P.E.E.P. in diritto di superficie e/o proprietà	Comparto P.E.E.P. in diritto di proprietà con o senza vincoli per la cessione	€ 40.000,00	Accoglimento richieste degli assegnatari di acquisizione dal Comune della nuda proprietà superficaria e/o di eliminazione dei vincoli a cessione e locazione	40.000,00	40.000,00	40.000,00
2	Quota del 50% di un immobile posto in via delle Sorgenti , in comproprietà con Regione Toscana. Bene rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) nel Fg. 56, part. 77 e 115, cat. A/4, Classe 1, vani 9,5.	E	Libero	Dismissione	€ 150.000,00	Alienazione con procedura di evidenza pubblica	0,00	75.000,00	0,00
3	Fabbricato sede di uffici dell'Amministrazione Comunale ubicato in via G.B. Niccolini, 17. Bene rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) nel Fg. 45, part. 100, sub. 3, 4, 6, cat. B/4, Classe U, mc 9951.	A	Uffici comunali	Dismissione	€ 858.000,00	Alienazione con procedura di evidenza pubblica	0,00	792.000,00	0,00
4	Porzione di terreno facente parte la sede stradale di via Trieste in frazione Asciano. Bene inglobato all'interno del resede del fabbricato di proprietà privata rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) nel Fg. 58 particella 203, sub. 2, cat. A/7	A	Resede fabbricato	Dismissione/ Sdemanializzazione	€ 1.200,00	Accoglimento richiesta di acquisto	0,00	1.000,00	0,00
5	Fabbricato denominato "La Tabaccaia" ubicato in San Giuliano Terme località Le Mammozze. Bene rappresentato al Catasto Fabb nel Fg. 43, part. 49 sub. 1 e part. 50 sub. 14, cat. D/8, rendita € 15.198,00; Catasto T Fg. 43, part. 453, seminativo cl. 2 are 45 ca 00, R.D. € 23,24 – R.A. € 15,11; part. 455, seminativo, cl. 1 are 30 ca 60, R.D. € 23,71 R.A. € 17,38; part. 200, seminativo cl. 2 are 4 ca 00 R.D. € 2,07 R.A. € 1,34	F3	Libero	Valorizzazione	€ 1.500.000,00	La valorizzazione avverrà ai sensi dell'art. 58, comma 6 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.	0,00	80.000,00	80.000,00

6	Porzione di terreno facente parte di un più ampio terreno che costeggia la via xx settembre fino al confine con la sorgente di Caldaccoli ad oggi utilizzato per una piccola parte come resede di alloggio di proprietà privata. Il bene è rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni) nel Fig. 44, part. A	A	Resede fabbricato	Dismissione/ Sdemanializzazione	€ 4.000,00	Accoglimento richiesta di acquisto	0,00	4.000,00	0,00
7	Quota del 50% di un immobile posto in via xx Settembre , in comproprietà con Regione Toscana. Bene rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) nel Fig. 44, part. 79 cat. D/7	A	Inutilizzato	Dismissione/ Sdemanializzazione	€ 8.000,00	Alienazione con procedura di evidenza pubblica	0,00	8.000,00	0,00
8	Porzione di terreno facente parte di un più ampio terreno destinato a verde pubblico in via Toniolo a Campo, rappresentato all'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni) nel Fig. 95, part. 341 cat. Seminativo arb cl 2	F1	Inutilizzato	Dismissione/ Sdemanializzazione	€ 20.250,00	Accoglimento richiesta di acquisto	19.200,00	0,00	0,00
9	Porzione di terreno , destinato a passaggio pedonale, di larghezza costante di ml. 1,80 circa per una lunghezza di c.ca 65,00 ml. A partire dalla via Provinciale Calcesana (tra i civici 202 - 204) e la via Fratelli Cervi (in aderenza al civico 29), catastalmente non identificato e collocato nel POC vigente, UTOE 34.	F1	Inutilizzato	Dismissione/ Sdemanializzazione	€ 20.250,00	Accoglimento richiesta di acquisto	9.990,96	0,00	0,00
10	Porzione di terreno situata all'angolo tra le vie E. Montale e G. Leopardi ed è ricompresa nella part. 185 del fg. 87 del N.C.T. di San Giuliano Terme per una superficie complessiva di circa 168,00.	B2	Inutilizzato	Valorizzazione	€ 39.900,00	Accoglimento richiesta di acquisto	39.990,00	0,00	0,00