



Allegato A)

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

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

2023-2025

Il Dirigente del Settore
Ing. Mauro Badii

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 superficaria 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 2023-2025, 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 € 746.000,00, è stima prudenziale 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. Poiché, però, la base di stima risale al 2010, prima di procedere all'attivazione di una procedura di alienazione si dovrà riverificare la valutazione dell'immobile.

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 2023. 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. Pertanto l'introito è stimato in € 4.000,00.

IMMOBILE N°8 – Quota pari a 200/1000, di Porzione di immobile ed area situate nel Comune di Calci Via del Paduletto n. 17, denominato “Ex I.P.A. Barsotti”, ed in particolare: - edificio identificato catastalmente al Foglio 27, particella 51; - area di circa mq 7.000 a nord-est del suddetto fabbricato (che sarà oggetto di frazionamento); - area di circa mq 1.370 antistante il fabbricato (che sarà oggetto di frazionamento). Già espresso atto di indirizzo GC 299 del 15/11/2022.

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 2023/2025, individuati dai numeri da 1, 2, 3, 4, 6, 7, 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 si rende necessaria l'approvazione della variante urbanistica ai sensi della LRT citata.

IMMOBILE	Zona	Utilizzazione		Stima del valore dell'immobile	Modalità di alienazione o valorizzazione	Anno di valorizzazione e proventi iscritti a Bilancio		
		Attuale	Pevista			2023	2024	2025
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
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	75.000,00	-	-
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	746.000,00	Alienazione con procedura di evidenza pubblica	746.000,00	-	-
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	1.000,00	-	-
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.	80.000,00	80.000,00	80.000,00
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 Fg. 44, part. A	A	Resede fabbricato	Dismissione/Sdemanializzazione	4.000,00	Accoglimento richiesta di acquisto	4.000,00	-	-
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 Fg. 44, part. 79 cat. D/7	A	Inutilizzato	Dismissione/Sdemanializzazione	8.000,00	Alienazione con procedura di evidenza pubblica	4.000,00	-	-

Ex Ipa Barsotti - Calci quota 200/1000. Foglio 27, particella 51; - area di circa mq 7.000 a nord-est del suddetto fabbricato; - area di circa mq 1.370 antistante il fabbricato (da frazionare). Atto di indirizzo GC 299 del 15/11/2022.	Inutilizzato dal Comune	Dismissione	238.943,95	Accoglimento richiesta del Comune di Calci	47.788,79	-	-
---	-------------------------	-------------	------------	--	-----------	---	---