



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

ALLEGATO 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ALLEGATO AL BILANCIO 2015

RELAZIONE DESCRITTIVA

L'art. 58 della Legge 133 del 6 agosto 2008, richiede che il Comune, allo scopo di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, provveda alla redazione di un Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, sulla base di un apposito elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel proprio territorio, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Si è quindi proceduto ad una ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e uffici comunali, individuando i beni in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e che si intende inserire nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Si tratta per lo più di aree ed immobili che per le loro caratteristiche non assolvono ad alcuna funzione istituzionale, appartenenti al patrimonio disponibile. In un solo caso si tratta di un bene la cui alienazione richiede una nuova destinazione urbanistica e classificazione al patrimonio disponibile. Di fatti la Legge sopra citata dispone che in tali casi l'inserimento degli immobili nel Piano ne determini la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne disponga espressamente la destinazione urbanistica.

Per ogni singolo bene, in apposite schede, sono state analizzate le caratteristiche localizzative, conformative, dimensionali, di destinazione urbanistica e d'uso, attuale e potenziale, le peculiarità e una prima ipotesi di stima del valore di alienazione, quest'ultima suscettibile di puntuale maggiore definizione prima dell'avvio delle procedure di alienazione. La valutazione per ogni bene di seguito espressa si intende sommaria e di massima in quanto il mercato immobiliare, in questo momento non sta rispondendo all'offerta di immobili. In via precauzionale pertanto si ritiene di impostare la valutazione, per quanto possibile, sulla base dei valori reperiti sul mercato e sulla base di vendita per immobili simili già alienati dall'Amministrazione Comunale.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

Di seguito si riporta l'elenco dei beni costituenti il Piano, corredato da schede analitiche che ne consentono la puntuale individuazione.

Relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree PEEP è una procedura iniziata nel 2001 (delibera C.C. n. 21 del 21.02.2001) che continua negli anni, le aree sono state inserite nel piano delle alienazioni per avere un elenco completo degli immobili alienabili ma l'effettiva alienazione è subordinata alla volontà dei titolari del diritto di superficie a trasformare la stessa in diritto di proprietà, per cui è impossibile definire il numero, gli estremi catastali e il valore dei singoli appartamenti delle aree PEEP che saranno effettivamente alienati nelle tre annualità. Nel piano è individuato il valore complessivo della cessione del diritto di proprietà dell'intera area da cui in base ai millesimi dell'appartamenti si può ricavare il valore delle singole alienazioni.

"Legge 6 agosto 2008, n. 133"

Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria
(G.U. n. 195 del 21 agosto 2008)

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

(comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'[articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il [comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#). Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del [comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

(comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'[articolo 2644 del codice civile](#), nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.
(comma così modificato dall'art. 19, comma 16-bis, legge n. 122 del 2010)

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.
(comma aggiunto dall'art. 33, comma 6, legge n. 111 del 2011)

ANNO 2015

Area n.1

<i>DESCRIZIONE</i>	Immobile già destinato ad Archivio Comunale costituito da fabbricato di vecchia costruzione ad un solo piano.
<i>Dati catastali</i>	C.T. F. 25 porzione part. 159
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	zona D1 "Aree Produttive"
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Considerata lo stato di manutenzione dell'immobile da considerarsi medio e la superficie coperta di circa mq. 115,00 si ritiene equa una valutazione di €. 105.000
<i>Nota descrittiva</i>	Trattasi di vecchia costruzione pervenuto al comune in maggiore consistenza nell'ambito della cessione a titolo gratuito di aree e fabbricati per opere di urbanizzazione della lottizzazione industriale di via delle Ginestre. L'immobile è costituito da un unico vano, con accesso dal piazzale del Magazzino comunale che rappresenta la restante proprietà comunale, di superficie di circa mq. 115 in mediocre stato di manutenzione privo di servizi igienici e di impianto di riscaldamento. È presente l'impianto elettrico in unica fornitura con la restante proprietà comunale.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

Area n. 2

<i>DESCRIZIONE</i>	Terreno adiacente al fabbricato di cui al n. 8 (Ex-Archivio comunale) di mq. 700 circa ad uso piazzale privo di capacità edificatoria.
<i>Dati catastali</i>	C.T. F. 25 porzione della part. 159
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	zona D1 "Aree produttive"
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Si tratta di un appezzamento di terreno ubicato sul retro (lato fiume Arno) del fabbricato Ex-Archivio comunale, ad uso piazzale e privo di capacità edificatoria e pertanto da valutare in ragione di €. 12.000
<i>Nota descrittiva</i>	Al terreno si accede tramite diritto di passo sulla restante proprietà comunale.

Area n. 3

<i>DESCRIZIONE</i>	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE CONCESSE AI SENSI DELLA LEGGE 448/98 (DELIBERA C.C. N.21 DEL 21/02/2001)
<i>Dati catastali</i>	
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	zona B1.2 "Aree residenziali edificate" (zona Peep attuata)
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Si riporta la stima del valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'interi immobili: Capraia (tipologia terratetto) € 61.950 Capraia (tipologia appartamenti in linea) € 178.810 Limite (tipologia terratetto) € 106.164 Limite (tipologia bifamiliare) € 11.798 Il valore dell'effettiva alienazione è funzione delle richieste che pervengono all'ente durante l'anno calcolate in proporzione al valore dell'intero terreno
<i>Nota descrittiva</i>	Si tratta di immobili di varia tipologia (terratetto, bifamiliare e appartamenti in linea) edificate in Zona PEEP di Limite via Martelli/via dei Ciclamini e in zona PEEP di Capraia via Tobagi con cessione del diritto di superficie, attualmente i proprietari possono chiedere di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà pagando in proporzione al valore dell'intero terreno



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

ANNO 2016

Area n. 1

<i>DESCRIZIONE</i>	Terreno sul quale la società "Canottieri Limite società sportiva dilettantistica" esercita il diritto di superficie. Superficie: 3.434,00 mq
<i>DATI CATASTALI</i>	C.T. F. 21 p.lla 581 – Sup. mq. 3.434,00 – ;
<i>DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE</i>	Attrezzature per il canottaggio
<i>DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA</i>	Invariata
<i>STIMA SOMMARIA</i>	€. 79.000,00
<i>NOTA DESCRITTIVA</i>	Appezzamento di terreno posto nel Comune di Capraia e Limite, di forma irregolare, in parte attestante Via Delle Gardenie ed in parte attestante Via Delle Camelie, della superficie catastale di mq. 3.434,00, su cui "SOCIETA' CANOTTIERI LIMITE" Società Sportiva Dilettantistica possiede diritto di superficie e su cui ha edificato la nuova sede. Detto terreno nelle tavole del vigente P.R.G. è rappresentato come G.2.8 Attrezzature per il Canottaggio

Area n. 2

<i>DESCRIZIONE</i>	APPEZZAMENTO DI TERRENO DI FORMA RETTANGOLARE ATTESTANTE Via delle Gardenie ed in parte Via delle Camelie Superficie:110 mq
<i>Dati catastali</i>	foglio 21 Porzione particella 535
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	Sede stradale
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Attrezzature per il canottaggio
<i>Stima sommaria</i>	€. 2.500,00
<i>Nota descrittiva</i>	Appezzamento di terreno ubicato tra la sede stradale e la sede dei Canottieri attualmente adibito a verde. Si può procedere al cambio di destinazione urbanistica essendo le strade già realizzate per intero e non ipotizzabili degli ampliamenti.

Area n. 3



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

<i>DESCRIZIONE</i>	APPEZZAMENTO DI TERRENO DI FORMA RETTANGOLARE ATTESTANTE Via delle Gardenie Superficie:220 mq
<i>Dati catastali</i>	foglio 21 Porzione particella 535
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	Attrezzature per il canottaggio
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	5.000,00 € vedi D.C.C. N.6 DEL 21/01/2010
<i>Nota descrittiva</i>	Appezzamento di terreno ubicato tra la sede stradale e la sede dei Canottieri

Area n. 4

<i>DESCRIZIONE</i>	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE CONCESSE AI SENSI DELLA LEGGE 448/98 (DELIBERA C.C. N.21 DEL 21/02/2001)
<i>Dati catastali</i>	
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	zona B1.2 "Aree residenziali edificate" (zona Peep attuata)
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Si riporta la stima del valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'interi immobili: Capraia (tipologia terratetto) € 61.950 Capraia (tipologia appartamenti in linea) € 178.810 Limite (tipologia terratetto) € 106.164 Limite (tipologia bifamiliare) € 11.798 Il valore dell'effettiva alienazione è funzione delle richieste che pervengono all'ente durante l'anno calcolate in proporzione al valore dell'intero terreno
<i>Nota descrittiva</i>	Si tratta di immobili di varia tipologia (terratetto, bifamiliare e appartamenti in linea) edificate in Zona PEEP di Limite via Martelli/via dei Ciclamini e in zona PEEP di Capraia via Tobagi con cessione del diritto di superficie, attualmente i proprietari possono chiedere di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà pagando in proporzione al valore dell'intero terreno



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

ANNO 2017

Area n. 1

<i>DESCRIZIONE</i>	TERRENO POSTO LUNGO VIA SALANI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE O ARTIGIANALE Superficie:1048 mq
<i>Dati catastali</i>	Foglio 21 particella 542- seminativo arboreo 1 – sup. mq 1048 RD €6.49- RA € 4.06
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	D1 aree a prevalente funzione produttiva
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Considerato la buona posizione all'interno della zona industriale, i valori di vendita dei terreni limitrofi si stima un valore di circa€ 150/mq per un importo complessivo di 160.000,00 €
<i>Nota descrittiva</i>	Appezamento di terreno, a destinazione produttiva industriale o artigianale, pianeggiante di forma trapezoidale,posto in via Salani nella zona industriale della Mollaia a Limite servito da una buona viabilità in un area che ospita molte attività artigianali, industriali e commerciali

Area n. 2

<i>DESCRIZIONE</i>	TERRENO POSTO LUNGO VIA SALANI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE O ARTIGIANALE Superficie:1049 mq
<i>Dati catastali</i>	foglio 21 particella 541- seminativo arboreo 1 – sup. mq 1049 RD € 6.50 - RA € 4.06
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	D1 aree a prevalente funzione produttiva
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Considerato la buona posizione all'interno della zona industriale, i valori di vendita dei terreni limitrofi si stima un valore di circa€ 150/mq per un importo complessivo di 160.000,00 €
<i>Nota descrittiva</i>	Appezamento di terreno, a destinazione produttiva industriale o artigianale, pianeggiante di forma trapezoidale, posto in via Salani nella zona industriale della Mollaia a Limite servito da una buona viabilità in un area che ospita molte attività artigianali, industriali e commerciali. Rispetto al lotto n.4 si stima un valore lievemente maggiore perché questo terreno è costeggiato solo su un



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Provincia di Firenze

	lato dalla viabilità
--	----------------------

Area n. 3

<i>DESCRIZIONE</i>	FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DENOMINATO EX CASA SCARDIGLI Consistenza 3,5 vani
<i>Dati catastali</i>	foglio 19 particella 185 sub.12 categoria A/5 Classe 3 Consistenza 3,5 vani rendita euro 198.84
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	A1 centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Considerato la qualità dell'immobile, lo stato di conservazione, la sua collocazione all'interno del centro abitato di Limite, l'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, si stima un valore di 800,00 € al mq per un valore complessivo di 55.000,00€

Area n. 4

<i>DESCRIZIONE</i>	TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE CONCESSE AI SENSI DELLA LEGGE 448/98 (DELIBERA C.C. N.21 DEL 21/02/2001)
<i>Dati catastali</i>	
<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	zona B1.2 "Aree residenziali edificate" (zona Peep attuata)
<i>Destinazione urbanistica proposta</i>	Invariato
<i>Stima sommaria</i>	Si riporta la stima del valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'interi immobili: Capraia (tipologia terratetto) € 61.950 Capraia (tipologia appartamenti in linea) € 178.810 Limite (tipologia terratetto) € 106.164 Limite (tipologia bifamiliare) € 11.798 Il valore dell'effettiva alienazione è funzione delle richieste che pervengono all'ente durante l'anno calcolate in proporzione al valore dell'intero terreno
<i>Nota descrittiva</i>	Si tratta di immobili di varia tipologia (terratetto, bifamiliare e appartamenti in linea) edificate in Zona PEEP di Limite via Martelli/via dei Ciclamini e in zona PEEP di Capraia via Tobagi con cessione del diritto di superficie, attualmente i proprietari possono chiedere di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà pagando in proporzione al valore dell'intero terreno