



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Servizio Sviluppo del Territorio  
Ufficio Urbanistica e Patrimonio

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N° 034 del 22.03.2010

OGGETTO: Approvazione aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale 2010.

L'anno duemiladieci e questo dì ventidue del mese di marzo alle ore 15,40 in Greve in Chianti nella Sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

All'appello risultano:

BENCISTA' ALBERTO	Sindaco	Presente
BURGASSI LETIZIA	Assessore	Presente
FORNI MARCELLO	Assessore	Presente
FORZONI SIMONA	Assessore	Presente
ROMITI STEFANO	Assessore	Presente
PIERINI FILIPPO	Assessore	Presente
SOTTANI PAOLO	Assessore	Presente
VANNI TOMMASO	Assessore	Presente

Presenti N. 8      Assente N. 0

Assume la Presidenza il Sindaco Alberto Bencistà, partecipa il sottoscritto Dott. F. Marziali Segretario Generale incaricato della redazione del verbale.



LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che l'art. 58 comma 1 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 "RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI", come convertito, con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133, prevede che, "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ciascun ente 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 valorizzazioni ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione";

Dato atto che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 19.01.2009 è stato approvato "lo schema di piano di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Greve in Chianti";
- il suddetto piano ha costituito allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 11.02.2009 avente per oggetto "Relazione Previsionale e Programmatica al Bilancio di Previsione 2009 ed al Bilancio Pluriennale 2009/2011, Bilancio di Previsione 2009 e Bilancio Pluriennale 2009/2011. Approvazione";
- il punto 8) del deliberato dell'atto consiliare 13/2009 dava atto che "l'approvazione del piano di valorizzazione, come da allegato D) costituisce variante del piano urbanistico generale ai sensi dell'art. 58, comma 2, L.133/2008";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 25.03.2009 è stato variato il precedente piano di valorizzazione relativamente all'area posta in Strada in Chianti, loc. Santa Cristina;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 01.09.2009 è stato ulteriormente variato il suddetto piano;

Considerato che la Corte Costituzionale con sentenza n. 340 del 16 dicembre 2009 "Parziale illegittimità costituzionale dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008 n. 133", ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 2 del succitato art. 58 ad eccezione del seguente inciso: "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica";

Ritenuto che la norma abrogata dalla Corte Costituzionale "(..) *la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale (..)*" sia da considerarsi valida ed efficace per gli atti perfezionatisi in momenti precedenti al giudizio della Corte medesima, come da attestazione del segretario Comunale, dott. Francesco Marziali, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di aggiornare il piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale dell'anno 2009, attualmente efficace;

Dato che l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile dell'Ente e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Dato atto che l'Ufficio Patrimonio ha effettuato la ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici al fine di predisporre l'elenco dei beni immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valutazione e/o dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Dato atto che i terreni e i fabbricati appartenenti al patrimonio non strumentale per l'Ente, con la qualifica di beni immobili della classe AII4 (fabbricati patrimonio indisponibile) oppure della classe AII2 (terreni patrimonio indisponibile), del conto patrimonio (modello 20 del DPR 194/1996) potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniale disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica;

Ritenuto di aggiornare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2009, con l'inserimento di ulteriori immobili da alienare e/o valorizzare non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, come meglio descritti nella relazione allegata al presente atto:

- immobili ubicati in Greve in Chianti, via di Colognole, classificati nel Regolamento Urbanistico come zona TP1 – complessi adibiti ad attività produttive e commerciali miste alla residenza, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti nel foglio di mappa 103 part. 432:
  - subalterno 509 categoria C/2, magazzino, classe 8°, consistenza mq. 70, superficie catastale mq. 79 con rendita catastale di Euro 292,83;
  - subalterno 510 categoria B/4, uffici, classe 6°, consistenza mc. 983, superficie catastale mq. 277 con rendita catastale di Euro 3.909,12;

Dato atto che per i suddetti immobili è confermata la destinazione urbanistica prevista dal vigente Regolamento Urbanistico –TP1 complessi adibiti ad attività produttive e commerciali miste alla residenza;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Responsabili dei Servizi n. 4 e n.2 ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con . 8 voti favorevoli

DELIBERA

1. di individuare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, i beni immobili ricadenti nel territorio del Comune di Greve in Chianti, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, aggiornando il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;
2. di approvare l'aggiornamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari con l'inserimento dei seguenti ed ulteriori immobili:
  - immobili ubicati in Greve in Chianti, via di Colognole, classificati nel Regolamento Urbanistico come zona TP1 – complessi adibiti ad attività produttive e commerciali miste



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

alla residenza, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti nel foglio di mappa 103 part. 432:

- subalterno 509 categoria C/2, magazzino, classe 8°, consistenza mq. 70, superficie catastale mq. 79 con rendita catastale di Euro 292,83;
- subalterno 510 categoria B/4, uffici, classe 6°, consistenza mc. 983, superficie catastale mq. 277 con rendita catastale di Euro 3.909,12;

come meglio descritti nella relazione tecnica allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;

3. di dare atto che per i suddetti immobili è confermata la destinazione urbanistica prevista dal vigente Regolamento Urbanistico –TP1 complessi adibiti ad attività produttive e commerciali miste alla residenza;
4. Di dare atto che l'aggiornamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari così come redatto dalla Giunta sarà oggetto di approvazione del Consiglio Comunale, in quanto allegato del Bilancio di previsione 2010;
5. Di dare atto che ai sensi del comma 5 dell'art. 58 del D.L. 112/2008, come convertito nella Legge 133/2008, l'aggiornamento al piano con il relativo elenco dovrà essere pubblicato nei modi di legge, per consentire eventuali ricorsi amministrativi entro sessanta giorni dalla sua pubblicazione.

Successivamente;

Attesa l'urgenza di provvedere;

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, c. 4, Dlgs. 18.8.2000, n. 267 e successive disposizioni;

Con n. 8 voti favorevoli

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

MF/mf



## GIUDIZIO DI STIMA

### **sul più probabile valore di mercato di un edificio attualmente ad magazzino, ubicato nel capoluogo di Greve in Chianti, via Di Colognole di proprietà del comune di Greve in Chianti.**

#### **Premesse**

Nell'ambito dell'organizzazione dei propri servizi l'Amministrazione Comunale di Greve in Chianti intende addivenire ad una valutazione di mercato dell'immobile in oggetto al fine, eventualmente, di procedere alla sua alienazione.

Tutto ciò premesso, la valutazione della struttura oggetto della presente stima è redatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

#### **Inquadramento urbanistico ed ubicazione**

La struttura presa in esame è ubicata nel capoluogo, lungo la via Colognole e quindi in centro urbano e lo strumento urbanistico vigente la classifica in zona di tipo TP1, cioè complessi adibiti ad attività produttive e commerciali miste alla residenza.

#### **Dati catastali**

Il fabbricato oggetto della presente stima è allibrato presso il catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Firenze, nel comune di Greve in Chianti in giusto conto al comune stesso e rappresentata nel foglio di mappa 103 dalla particella 432 con i seguenti subalterni:

- sub. 509, zona censuaria unica, quale categoria C/2, magazzino, classe 8°, consistenza mq. 70, superficie catastale mq. 79 con rendita catastale di € 292,83.
- sub. 510, zona censuaria unica, quale categoria B/4, uffici, classe 6°, consistenza mc. 983, superficie catastale mq. 277 con rendita catastale di € 3.909,12.

#### **Descrizione dell'immobile**

Il complesso in questione è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti che formano un unico lotto (i sopradetti sub. 509 e 510) ed è ubicato all'interno del cantiere comunale con accesso diretto dallo stesso piazzale ma, agli effetti della presente stima, può essere reso indipendente in quanto, l'abbinamento di un piccolo resede esterno consente l'accesso indipendente dall'ingresso attualmente ubicato sul lato destro di via Colognole. Completamente realizzato in struttura prefabbricato con tamponature in muratura: il suo stato di conservazione e manutenzione è buono così come le sue finiture sia per quanto riguarda quelle interne che esterne.

L'edificio, a forma rettangolare, consta di due piani fuori terra ed è composto da un ampio magazzino (sub. 509) ad un solo piano fuori terra ma di altezza tale da consentire la realizzazione di solaio intermedio in modo da usufruire del doppio della sua superficie attuale (consistenza attuale mq. 79 che può essere considerata, ai fini della stima, il doppio e quindi mq. 160) con una consistenza volumetrica di mc. 510.

L'unità adiacente, (sub. 510) anch'essa a forma rettangolare, consta di due piani fuori terra con il piano terreno adibito a locali uffici retrostanti spogliatoi e servizi igienici, mentre il piano superiore, che presenta altezze conformi alle disposizioni vigenti per una futura utilizzazione secondo le destinazioni del vigente regolamento urbanistico, è attualmente rappresentato da un soppalco che non copre tutta la superficie del piano sottostante.

In sostanza la consistenza generale dell'unità è costituita da una volumetrica totale di mc. 983 con una superficie del piano terreno pari a mq. 150 e del piano primo di mq. 120. Si deve però considerare che in una ristrutturazione dell'immobile la superficie totale dell'unità è pari a mq. 300 in quanto, come detto, il piano superiore può essere completamente riutilizzato.

Pertanto, ai fini della presente stima l'edificio presenta una superficie totale di mq. 300 rimanendo inalterata la sua volumetrica di mc. 983.

Pertanto l'analisi di questa stima è costituita dai seguenti dati metrici dati dall'edificio sopradescritto che possono essere riassunti in mq. 460 con una volumetrica totale di mc. 1500. Il tutto risulta meglio individuato nell'allegata planimetria catastale in scala 1/200.



### **Descrizione urbanistica e provenienza del bene.**

Il complesso in questione è stato realizzato dal comune di Greve in Chianti che era anche proprietario dell'area a seguito di acquisto per atto di compravendita.

Si omette le verifiche del caso, confermando che all'atto traslativo sarà cura della parte alienante produrre tutta la documentazione.

### **Osservazioni sulla metodologia estimativa**

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione: un procedimento è diretto o sintetico, l'altro indiretto o analitico.

All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori. Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione. In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni degli UTE, perizie extragiudiziali giurate ecc....

### **Stima sintetica**

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche simili nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle, considerato l'uso attuale a magazzino ed uffici, paragonabili ad immobili destinati ad locali nei quali possa anche esercitarsi attività produttiva, mista alla residenza.

Il parametro tecnico di riferimento nel caso specifico è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie netta calcolata; le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul mq. netto vendibile. Infatti, nel caso specifico, si tratta di acquisire una superficie da destinarsi in maniera diretta e nella sua interezza all'uso specifico e quindi si ritiene equo che la valutazione trovi compenso anche nella dotazione di servizi ed impianti futuri ad uso proprio ed esclusivo.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da una fonte attendibile quale la nota rivista specializzata del "Consulente Immobiliare" e, per maggior conforto, la si raffronta con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze oltre alle quotazioni, per comparazione, che il mercato offre per immobili simili o da ritenersi simili.

E' ovvio che alla parte residenziale, che può costituire i 2/3 della superficie complessiva secondo le disposizioni della zona tipo "TP1", non può essere considerata una valutazione "libera" in quanto la stessa si inserisce in un ambiente destinato, principalmente, alla produttività. Inoltre, attualmente, tale destinazione residenziale è completamente mancante e quindi da valutare e considerare come futura possibilità.

A tal proposito si rileva, da varie analisi e ricerche, una quotazione per mq netto annuo relativo alla compravendita di locali con questa destinazione, di recente costruzione nella zona periferica, pari a € 1.300,00.

Relativamente all'età dell'immobile (circa 30 anni) e dall'analisi svolta durante il sopralluogo effettuato si sottolinea, si quantifica ancora la notevole incidenza che viene ad acquisire la destinazione urbanistica che ovviamente limita l'appetibilità dell'immobile. E' inevitabile che a calmierare il prezzo a mq intervenga altresì tale aspetto, e quindi, non può ritenersi pareggiabile il valore a mq netto assoluto con il valore di mercato da riferirsi ad una superficie quale i mq che vengono considerati.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Pertanto sarebbe congruo ritenere una svalutazione di quotazione per le considerazioni sopra esposte e riferite alla valutazione all'epoca della costruzione sull'area fabbricabile ed al rapporto di volumetria realizzata.

Inoltre è da sottolineare un aspetto molto importante ai fini dell'appetibilità del bene che consiste nella realizzazione di una unità "esclusiva", alienabile cioè senza vincoli o diritti precostituiti o da costituire. Tale situazione non comporta dei fattori negativi verso il comune che possono essere valutati nel giudizio di stima.

A fronte di quanto sopra ritengo congrua ritenere ed applicare una svalutazione di quotazione che si attesta dal 15% al 20% e quindi mediata al 17,5%.

La superficie netta è stata calcolata e risulta pari a mq. 460,00.

Pertanto:

- Valore unitario: = € 1.300,00/mq.
- Coefficiente correttivo: 0.825 (17.5%)
- Superficie complessiva Mq 460

Ne consegue:

1.200,00 x 0.825 x 460 mq. = **€ 493.350,00**

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 490.000,00**

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Greve in Chianti, 5 marzo 2010

Ufficio Patrimonio  
Geom. Claudio Merciai

---

In allegato planimetrie catastali scala 1/200.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Il Segretario Generale

Greve in Chianti, li 22.03.2010

OGG.: Parere di legittimità nei confronti della proposta di deliberazione della Giunta municipale ad oggetto: "Approvazione aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale 2010".

La Corte Costituzionale, con sentenza n.340 del 16 dicembre 2009, depositata il 30 dicembre 2009, pubblicata in data 07.01.2010, ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art.58, comma 2, del D.L. 25 giugno 2008, n.112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla L. 6.8.2008, n.133, esclusa la proposizione iniziale: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica."

L'art.58 del D.L. 112/2008 prevede che:

" 1 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 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.

*2 L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa ai singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento di i volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente."*

Come noto, l'art.136 della Costituzione dispone che "Quando la Corte dichiara l'illegittimità costituzionale di una norma di legge o di atto avente forza di legge, la norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione"; e l'art. 30 della L. 11 marzo 1953 n.87 disciplina ulteriormente gli effetti della pronuncia di illegittimità costituzionale.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

a) gli atti (deliberazioni ad oggetto il piano di valorizzazioni di che trattasi) perfezionati, validi, efficaci e non più soggetti ad impugnazione alla data del 8.1.2010 (data del giorno successivo alla pubblicazione della citata sent. Corte Cost. 340/2009) nei confronti dei quali vige il disposto dell'art.58, c.2, D.L. 112/'08 nella sua interezza. Cio', in applicazione del principio di legalità.

La classificazione degli immobili come patrimonio disponibile è un effetto legale conseguente all'accertamento che si tratta di beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente; la destinazione urbanistica va determinata nel rispetto delle disposizioni vigenti.

La disciplina giuridica prevede che la relativa deliberazione consiliare "... costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni."

b) gli atti (deliberazioni ad oggetto il piano di valorizzazioni di che trattasi) successivi alla ridetta data del 08.1.2010, nei confronti dei quali ultimi vige il disposto dell'art.58, c.2, D.L. 112/08 come risultante dalla intervenuta dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale, la cui disciplina giuridica vede assoggettati tali atti alle procedure regionali di approvazione delle varianti urbanistiche.

La presente proposta di deliberazione è pienamente legittima, oltre tutto non decidendo destinazione urbanistica differente, né pertanto variante urbanistica alcuna, di beni immobili annoverati nel piano delle alienazioni e valorizzazioni.

IL SEGRETARIO GENERALE

Fto Dott.Francesco Marziali