



Commissione di cui all'articolo 9
del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale"

Verbale del 9/10/2024

Il giorno 9 ottobre 2024 è stata convocata la commissione prevista dall'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale.

Sono presenti:

- Ing. Marco Valdiserri U.O.C. LL.PP.
- Geom. Antonio Saracca U.O.C. Edilizia Privata
- Geom. Daniele Mucci U.O.C. Progetti Speciali, Grandi Opere e Espropri

Segretario della commissione è l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio LL.PP., Patrimonio e Promozione Sportiva del Comune di Pistoia, in sostituzione dell'Arch. Alessio Bartolozzi, funzionario della U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio.

Ordine del giorno:

1. Determinazione del nuovo prezzo da porre a base d'asta dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex centro di cottura di Chiazzano", sito in Comune di Pistoia, Via del Girone di Mezzo n. 15/B, già inserito nel Piano Alienazioni, Lotto di vendita n. 121, in applicazione dell'art. 45 del Regolamento per la gestione del patrimonio comunale, da sottoporre alla validazione della Dirigente del Servizio competente per il patrimonio ai fini della vendita.

Premesso che la Commissione di tecnici nella seduta del 2/10/2023 valutava l'immobile denominato Lotto 121 – Ex centro di cottura di Chiazzano in € 680.000,00.

Che successivamente alla stima della commissione, in fase di predisposizione degli atti del bando di vendita, sono però emerse delle incongruenze inerenti la destinazione urbanistica delle particelle n. 517 e 95 del Foglio 244 di Pistoia.

Con D.C.C. n. 51 del 19/04/2022 è stata infatti corretta la tavola di Regolamento Urbanistico inerente Chiazzano in quanto risultavano incoerenze con una variante al PEEP ricadente nella zona omogenea AES "Aree residenziali di nuovo impianto - AES aree per edilizia sociale", approvato dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico.

Su dette particelle 517 e 95 pertanto risultano parzialmente incluse nella zona omogenea AES rispettivamente per una superficie di mq 515 (AREA B1) e mq 12 (AREA B2).

Oltre ciò la convenzione sottoscritta tra Comune di Pistoia e S.P.E.S. S.c.r.l. Repertorio n. 3375 del 26/09/2022, conseguente alla sopra citata deliberazione di consiglio comunale n. 51/2022, impegna S.P.E.S. S.c.r.l. alla progettazione e realizzazione del tratto iniziale della viabilità pubblica che dovrebbe collegare via del Girone con via Don Antonio Tesi, qualora questa sia confermata dai nuovi strumenti urbanistici.

Da ciò ne consegue l'impossibilità di alienare:

- le porzioni delle particelle 517 e 95 ricadenti all'interno dell'area sottozona omogenea AES "Aree residenziali di nuovo impianto- AES aree per edilizia sociale" rispettivamente per una superficie di mq 515 (AREA B1) e mq 12 (AREA B2);
- una fascia di area non inferiore ad una larghezza di 7,50ml che interessa le particelle 517 e 95 rispettivamente di mq 669 (AREA A1) e mq 11 (AREA A2) nel rispetto di quanto statuito con la convenzione Repertorio n. 3375 del 26/09/2022;

Ai fini del valore di vendita del Lotto 121 "Ex centro di cottura di Chiazzano" la riduzione delle porzioni



ricadenti in area AES non influiva in quanto il calcolo aveva preso a riferimento le superfici ricadenti in zona omogenea Up “Istituzioni pubbliche e pubblici servizi”, diversamente la riduzione conseguente al rispetto della convenzione Rep. 3375/2022 incideva per il valore di area scoperta, predeterminato dalla Commissione di cui all’articolo 9 in €/mq 58,82.

Ne consegue che il valore di vendita del Lotto 121 “Ex centro di cottura di Chiazzano”, che è stato posto a base d’asta per il bando n. 6/2024, veniva stabilito in € 640.000,00 e validato dalla Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva.

La Commissione prende pertanto atto che questa amministrazione, con bando di vendita n. 6/2024, ha esperito la prima asta pubblica per l’alienazione del Lotto 121 “Ex centro cottura di Chiazzano”, per il prezzo posto a base d’asta di € 640.000,00. oltre IVA ai sensi di Legge. La procedura di vendita però ha dato esito negativo essendo andata deserta.

Come previsto all’art. 45 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, in caso di ripetizione della procedura di vendita, la commissione di cui all’art. 9 del medesimo regolamento, deve stabilire un ribasso del prezzo compreso tra il 20 e il 30 %.

La commissione, fatte le dovute valutazioni, stabilisce un ribasso del 20% sul precedente valore di come da perizia di stima allegata al bando n. 6/2024, determinando il nuovo prezzo di vendita dell’immobile in € 512.000,00. Tale valore dovrà essere validato dalla Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Promozione Sportiva.

La commissione chiude la seduta alle ore 10:15.

I membri di commissione

Il segretario

Ing. Marco Valdiserri (U.O.C. LLPP Patrimonio)

Ing. Francesca Nobili

Geom. Antonio Saracca U.O.C. Edilizia Privata

Geom. Daniele Mucci U.O.C. Progetti Speciali, Grandi Opere e Espropri

Verbale originale olografo agli atti dell’U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Pistoia.