



COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA

SETTORE I
Governare e Gestione del Territorio

TEL 0587 606611 - 606671 - 606672 - 606675
MAIL urbanistica@comune.capannoli.pi.it
56033 - Via Volterrana 223 - CAPANNOLI (PI)
C.F. 00172440505



Comune d'Europa
"Bandiera d'Onore"



COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI
2023-2025**

3[^] VARIAZIONE



www.comune.capannoli.pisa.it



twitter.com/capannoli



www.facebook.com/comunedicapannoli

C
O
M
U
N
E
D
I
C
A
P
A
N
N
O
L
I



Indice

Cap. 1 - PREMESSA.....	3
Cap. 2 - CONTENUTI, FINALITÀ' E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	3
I - CONTENUTI, FINALITÀ' E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	3
II - LO STRUMENTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE.....	4
Cap. 3 - LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.....	5
I - CENNI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO.....	5
II - ARTICOLAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.....	5
Cap. 4 - PROCEDURA.....	6
Cap. 5 - SEZIONE 1 - ELENCO IMMOBILI.....	7
I - IMMOBILI DESTINATI A DISMISSIONE.....	9
Cap. 6 - SEZIONE 2 - SUDDIVISIONE DEL PIANO IN ANNUALITÀ'.....	23
Cap. 7 - NOTA ATTUATIVA.....	27
Cap. 8 - PROGRAMMI E INIZIATIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO.....	28
I - VETRINA IMMOBILI PA.....	28
II - MAPPA DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.....	29
III - PORTALE ENTER.....	29
Cap. 9 - IL P.A.V. PER IL TRIENNIO 2023-2025 IN SINTESI.....	29
I - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2023.....	30
II - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2024.....	30
III - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2025.....	30
IV - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2023-2025.....	31



Cap. 1 - PREMESSA

Il decreto -legge 25 giugno 2008, convertito in legge 6 agosto 2008 n 133, all'art 58, rubricato “*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*”, al comma 1 prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli 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 ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari da allegare al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, possono essere inseriti anche immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze- Agenzia del demanio.

Col seguente Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari si dà atto delle informazioni dello strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Capannoli.

Cap. 2 - CONTENUTI, FINALITÀ' E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

I - CONTENUTI, FINALITÀ E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

Ai sensi del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D.Lgs. 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso.

La finalità dello strumento è quella di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni (abbreviato in PAV), inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.



Ciò si inserisce nell'attuale impianto normativo riguardante il Patrimonio Immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico che, in particolare, nell'attuale congiuntura socio-economica impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città.

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.

Gli elenchi di cui sopra 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.

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

L'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Infine, l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui sopra, 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.; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera "a" dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

II - LO STRUMENTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi dello strumento giuridico della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con



l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Diversi sono i vantaggi per il privato concessionario; infatti, i bandi fissano i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni e prevedono espressamente:

- il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
- la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub concedere le attività economiche o di servizio.

Cap. 3 - LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

I - CENNI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

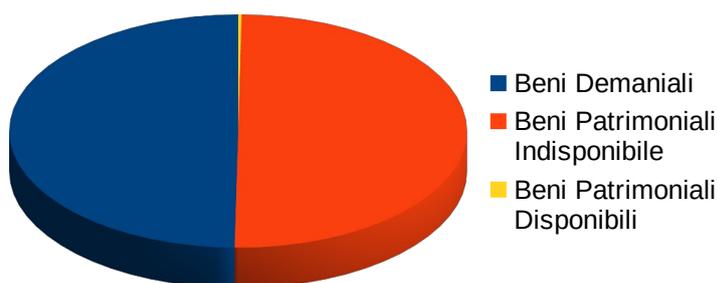
I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** (artt. 822 e 824 del C.C.) che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici (gli edifici concessi all'Università in uso inteso come diritto reale costituiscono invece patrimonio disponibile), alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- **beni patrimoniali disponibili** che sono invece gli immobili non più strumentali; nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come Patrimonio Disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (infatti per gli immobili soggetti a tale vincolo la sdemanializzazione avviene con l'autorizzazione all'alienazione);

II - ARTICOLAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Al momento attuale, l'articolazione del patrimonio immobiliare comunale, in termini di valore economico è così composta, comprendendo gli immobili dell'attuale Piano di Alienazione e Valorizzazione:

Classificazione	Valore	%
Beni Demaniali	10.054.922,56	49,75%
Beni Patrimoniali Indisponibile	10.106.340,24	50,00%
Beni Patrimoniali Disponibili	49.580,00	0,25%
Totale	20.210.842,80	100%



Cap. 4 - **PROCEDURA**

Il presente elenco di immobili, propedeutico all'approvazione del “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*”, da allegare al Bilancio di Previsione 2023-2025 e al Documento Unico di Programmazione - 2023-2025 (DUP), è stato redatto tenendo di conto dei seguenti fattori:

- dislocazione del bene sul territorio comunale;
- l'accessibilità;
- il contesto ambientale, le condizioni manutentive
- l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale;
- l'incapacità/capacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico/collettivo;

Il presente schema di “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” non include beni demaniali e dispiegherà i suoi effetti nel corso del triennio **2023-2025**.

Il provvedimento di redazione dell'apposito elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, è soggetta ad approvazione dell' Organo di Governo; la delibera di Giunta Comunale che approva l'elenco degli immobili è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nell'elenco del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” è previsto ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione 8 (art 58, comma 5, L. 133/2008); l'approvazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” è di competenza del Consiglio Comunale (art. 58 comma 2 Legge 133/2008 e art 42, comma 2, lettera l, del D.Lgv. N. 267/2000);



Cap. 5 - SEZIONE 1 - ELENCO IMMOBILI

Dalla revisione della ricognizione del patrimonio dell'Ente di cui all'allegato A della delibera di C.C. n. 9 del 30/01/2017 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari biennio 2017-2018", dalla delibera C.C. n. 8 del 22/02/2019 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2019", dalla dalla delibera G.C. n. 54 del 30/06/2020 ad oggetto "Proposta Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2020", dalla delibera di G.C. n. 29 del 30/04/2021 ad oggetto "Proposta Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2021", dalla delibera di G.C. n. 11 del 28/03/2022 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2022-2024", dalla delibera di G.C. n. 84 del 30/12/2022 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023-2025", dalla delibera di G.C. n. 10 del 28/02/2023 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023-2025 - Variazione", dalla delibera di G.C. n. 19 del 28/03/2023 ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2023-2025 - Variazione" si evince che nel periodo 2023-2025 sono individuati n. 8 immobili suscettibili di dismissione e/o valorizzazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, che si riepilogano nella tabella sottostante.

SCHEDA n.	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	UTILIZZAZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE	STIMA	IMPORTO	NOTE
1	Località Saltero	3	51	Fabbricato	Territorio agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTA della pianura dell' Era, riferimenti normativi artt. 25 e 31 della NATA del TU.		€ 27.500		Dismissione - Alienazione
2	Piazza Don Gino Lemmi, Santo Pietro Belvedere	24	763	Terreno Agricolo	Ambito agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 25 e 35 della NTA del RU.		€ 13.500		Dismissione - Alienazione
3	Via SA	20	610	Terreno	"Tessuti		€ 1.000		Dismissione



	Annunziata Capannoli		(porzione)	Agricolo	prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NATA del TU.				- Alienazione
4	Via SA Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	“Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di i Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NATA del TU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
5	Via E. Berlinguer c/o Campo sportivo	6	363 (porzione)	Terreno Agricolo	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Capannoli, riferimenti normativi artt. 14 e 30 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
6	Via della Resistenza	24	579 (porzione)	Area impianti sportivi	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 14 e 35 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
7	Strada Vicinale di Gelseta	3	195, 196, 197, 287, 288	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle		€. 1.000		Dismissione - Alienazione



					N.T.A. del R.U.)				
8	Strada Comunale di Mezzopiano	8	95, 96, 97, 158, 160	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€. 3.580		Dismissione - Alienazione

Di seguito si riportano le schede sintetiche di tali immobili

I - IMMOBILI DESTINATI A DISMISSIONE

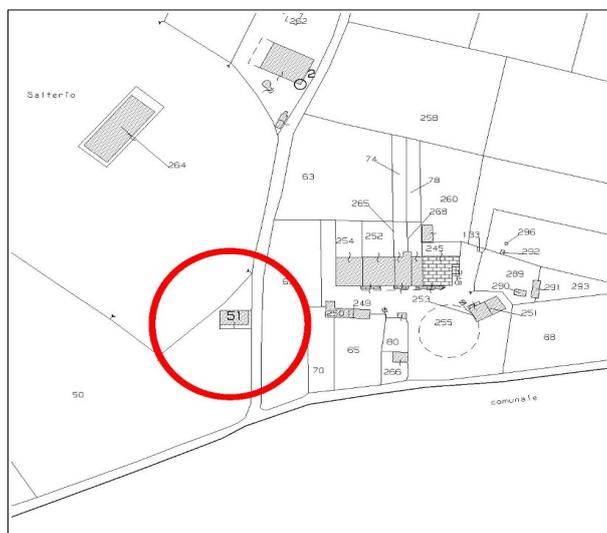
Scheda n. 1

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato di forma rettangolare su di un unico livello SUL di circa mq. 50 e censito al Catasto Fabbricati nel foglio 3 particelle 51.

L'immobile è posto nella campagna di Capannoli, in località Saltero, lungo la strada vicinale della casetta.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico Amministrativo segretario comunale del 19/12/2006 repertorio n. 1777 e trascritto a Volterra dal 15/01/2007, registro generale n. 404 registro particolare n. 253.

VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

SUL 50,00 mq x 550,00 €/mq = €. 27.500,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade nel territorio agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTA della pianura dell' Era, riferimenti normativi artt. 25 e 31 delle NTA del RU.

ESTRATTO R.U. VIGENTE:



PROCEDURA:

Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

preventivamente all' avviso pubblico andrà attivata la procedura di verifica dell' interesse culturale, ex art 12 del decreto legislativo 42/2004 e succ. mm.ed ii., per vetustà ultra settantennale dell'immobile.



Scheda n. 2

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno a forma di quadrilatero irregolare di circa mq. 864 censito al Catasto Terreni del foglio **24** particella **763**.

Tale appezzamento è posto in Santo Pietro Belvedere in piazza Don Gino Lemmi.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico Amministrativo segretario comunale del 20/02/2002 repertorio n. 1602 e trascritto a Volterra dal 19/03/2002, registro generale n. 2352 registro particolare n. 16522.

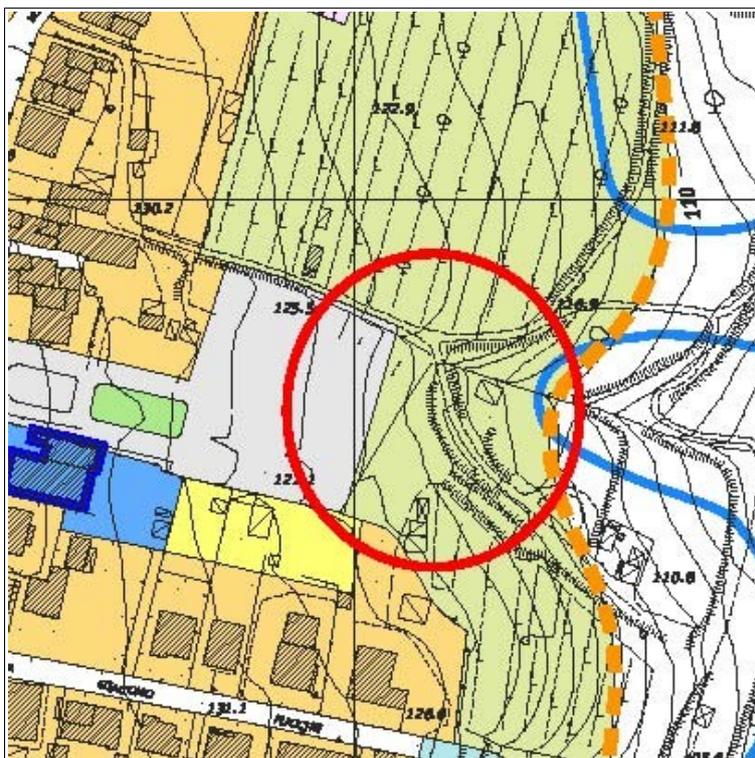
VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

864 mq x 15,625 €/mq = € 13.500,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito in ambito agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 25 e 35 delle NTA del R.U.

ESTRATTO R.U. VIGENTE:



- PROCEDURA:
Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

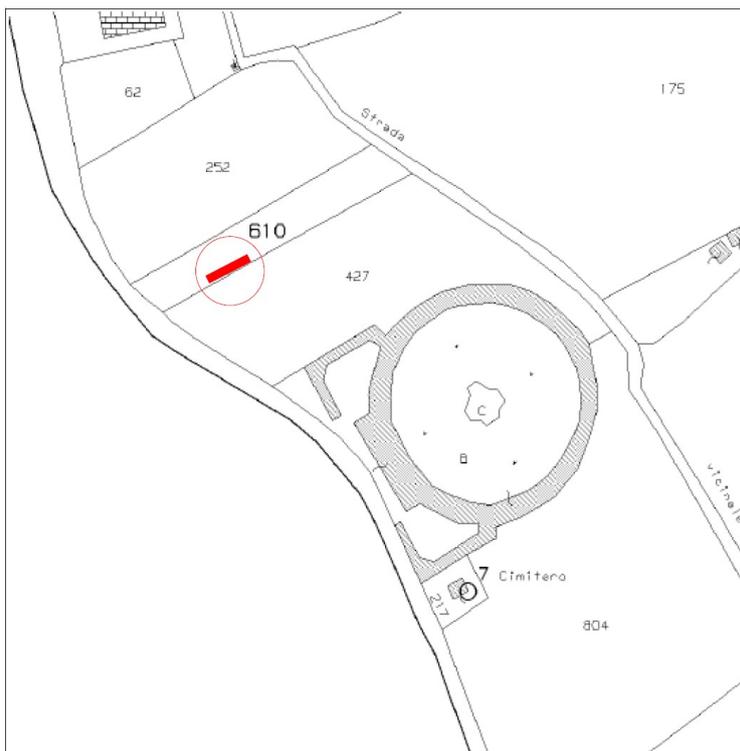
Scheda n. 3

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno a forma di rettangolo censito al Catasto Terreni del foglio **20** particella **610** per porzione di circa mq 15; evidenziata in rosso nell'allegato "Estratto Catastale".

Tale appezzamento è posto in Capannoli in Via S.S. Annunziata.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico Ufficiale Marcello Vivaldi del 11/12/1984 repertorio n. 997 e trascritto a Volterra dal 18/01/1985, registro generale n. 346, registro particolare n. 264.

VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

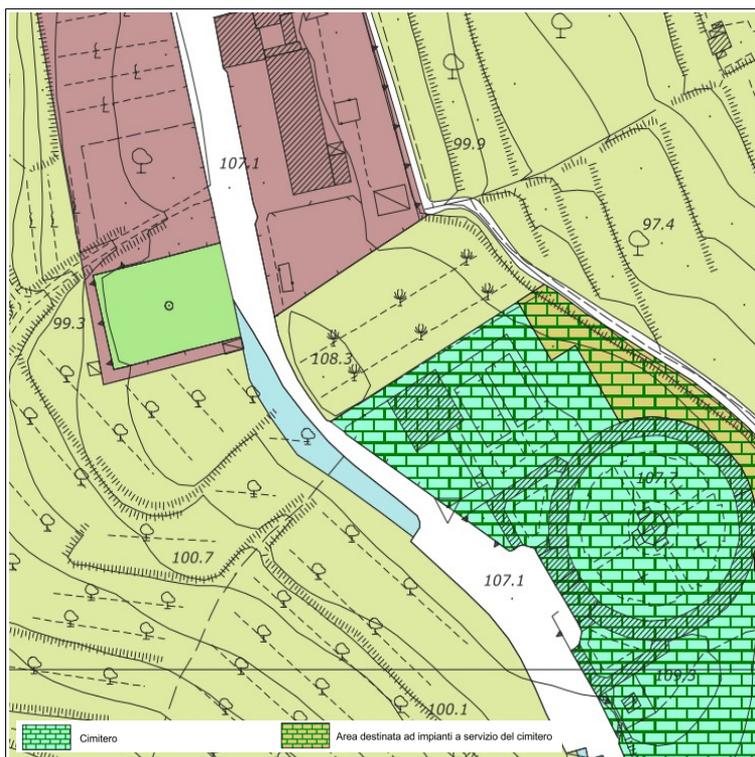
a corpo = € 1.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito in “Tessuti prevalenti non residenziali per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 delle NTA del RU..

L'area in oggetto è soggetta a vincolo Cimiteriale, come da Carta dei Vincoli del Comune di Capannoli.

ESTRATTO R.U. VIGENTE:



- PROCEDURA:
Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

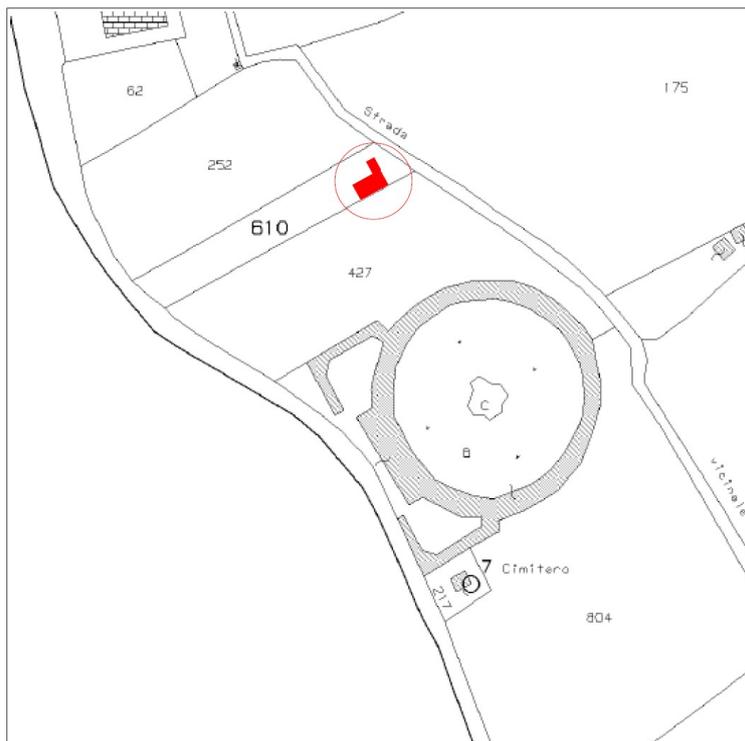
Scheda n. 4

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno a forma di rettangolo censito al Catasto Terreni del foglio **20** particella **610** per porzione di circa mq 10, evidenziata in rosso nell'allegato "Estratto Catastale".

Tale appezzamento è posto in Capannoli in Via S.S. Annunziata.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico Ufficiale Marcello Vivaldi del 11/12/1984 repertorio n. 997 e trascritto a Volterra dal 18/01/1985, registro generale n. 346, registro particolare n. 264.

VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

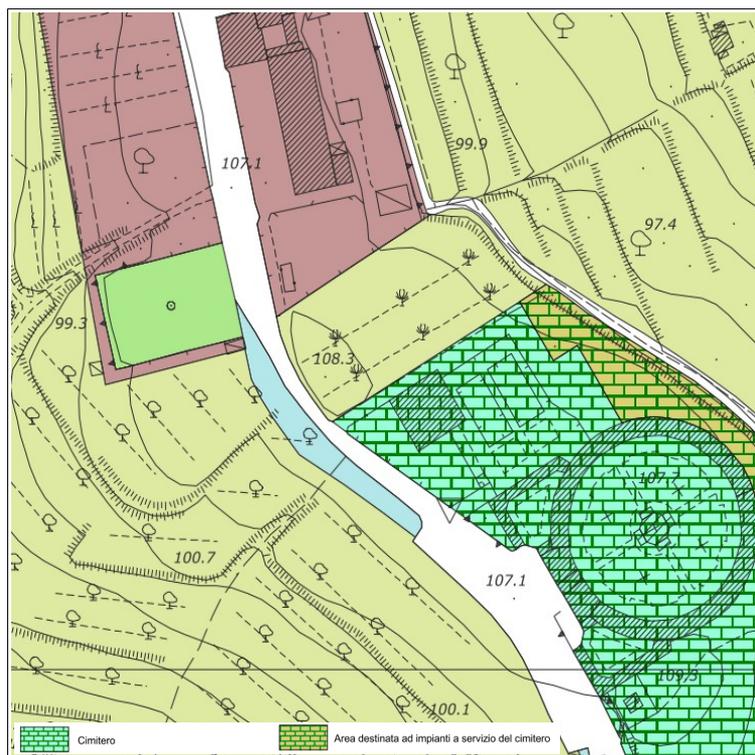
a corpo = €. 1.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito in “Tessuti prevalenti non residenziali per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 delle NTA del RU..

L'area in oggetto è soggetta a vincolo Cimiteriale, come da Carta dei Vincoli del Comune di Capannoli

ESTRATTO R.U. VIGENTE:



- PROCEDURA:
Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

Scheda n. 5

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno con forma irregolare censito al Catasto Terreni del foglio 6 particella 363 per porzione di circa mq. 30, evidenziata in rosso nell'allegato "Estratto Catastale".

Tale appezzamento è posto in Capannoli in Via E. Berlinguer c/o Campo Sportivo.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico rogato Dr. Ebner del 24/12/1979 e successiva rettifica in data 22/01/1980 repertorio n. 36787.

VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

a corpo = € 1.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito in impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Capannoli, riferimenti normativi artt. 14 e 30 delle NTA del RU.

ESTRATTO R.U. VIGENTE:



– PROCEDURA:

Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

Scheda n. 6

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno di forma pressoché regolare censito al Catasto Terreni del foglio **24** particella **579** per porzione di circa mq. 40, evidenziata in rosso nell'allegato "Estratto Catastale".

Tale appezzamento è posto in Santo Pietro Belvedere in Via della resistenza c/o Impianto sportivo polivalente.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Atto Pubblico Ufficiale Michele Parenti del 06/06/1996 repertorio n. 1365 e trascritto a Volterra il 05/07/1996, registro generale n. 3532, registro particolare n. 2547.

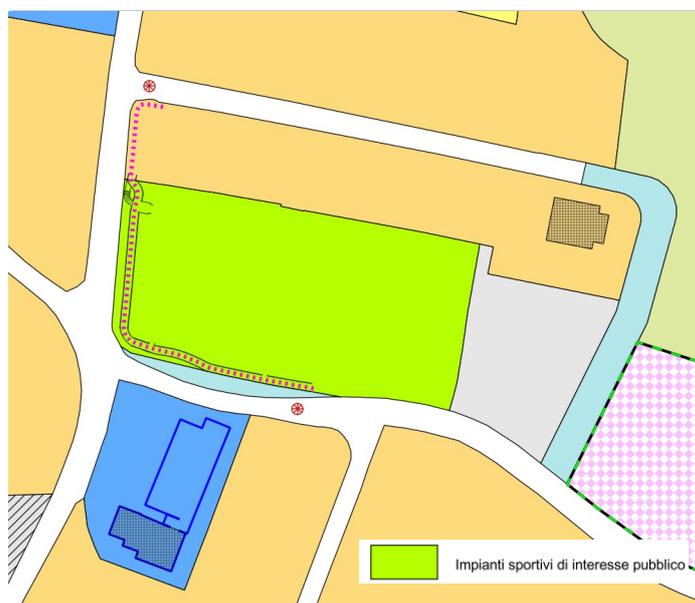
VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

a corpo = € 1.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito in impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 14 e 35 delle NTA del RU.

ESTRATTO R.U. VIGENTE:





– PROCEDURA:

Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023

Scheda n. 7

DESCRIZIONE:

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno ai lati dei tratti stradali dismessi della strada vicinale della Gelseta per complessivi mq. 800 individuati al Catasto Terreni del foglio 3 particelle **195, 196, 197, 287, 288** evidenziata in rosso nell’allegato “*Estratto Catastale*”.

Tale appezzamento è posto in Santo Pietro Belvedere in Via della resistenza c/o Impianto sportivo polivalente.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Ex relitto stradale.

VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

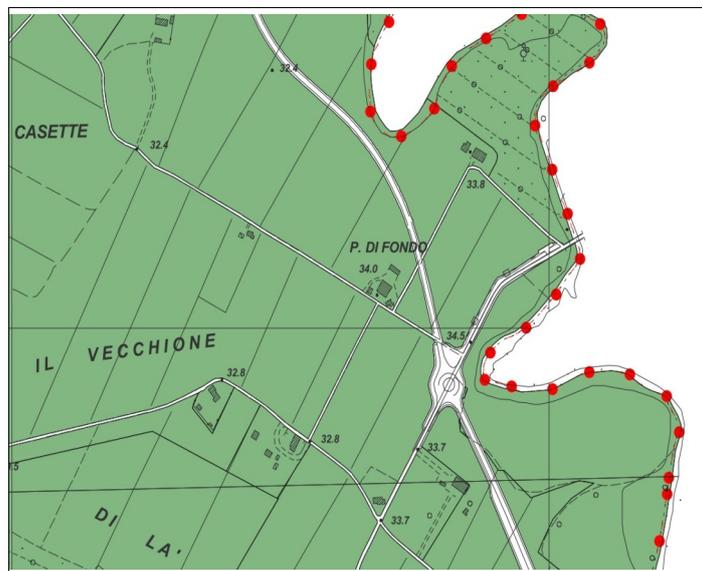
a corpo = € 1.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito nel territorio agricolo aperto in area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.);



ESTRATTO R.U. VIGENTE:



– PROCEDURA:

Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023 – Permuta per acquisizione di altri tratti stradali

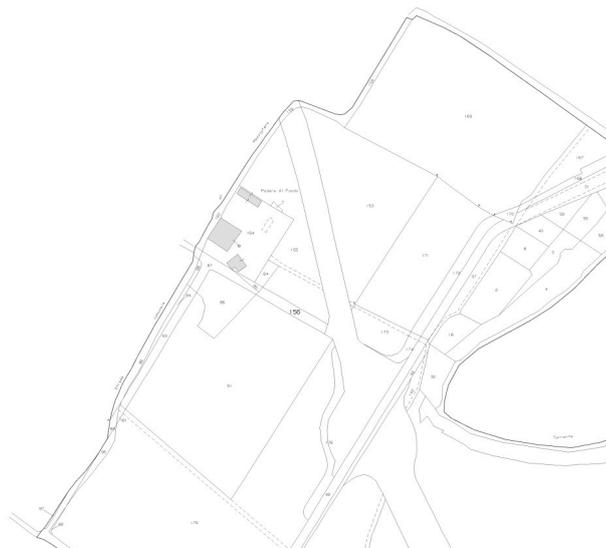
Scheda n. 8

DESCRIZIONE:

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno ai lati dei tratti stradali dismessi della strada vicinale della Gelseta per complessivi mq. 3.581 individuati al Catasto Terreni del foglio 8 particelle **95, 96, 97, 158, 160** evidenziata in rosso nell'allegato "Estratto Catastale".

Tale appezzamento è posto in Santo Pietro Belvedere in Via della resistenza c/o Impianto sportivo polivalente.

ESTRATTO CATASTALE:



PROVENIENZA:

Ex relitto stradale.

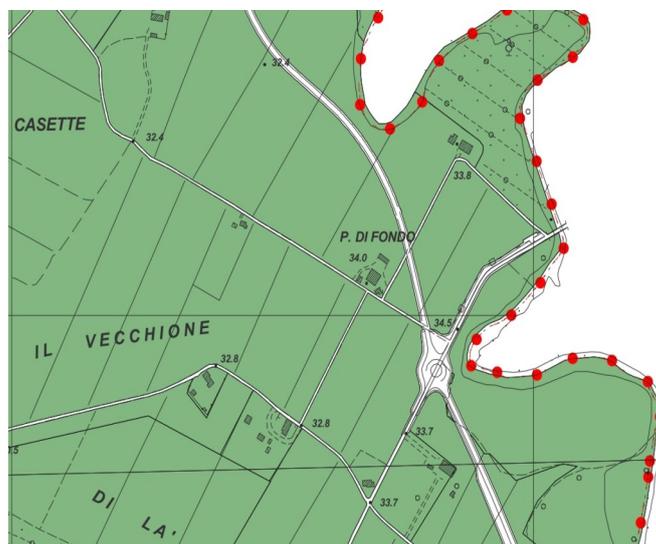
VALORE DI STIMA ATTRIBUIBILE:

a corpo = € 3.580,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Detto terreno nel vigente Regolamento Urbanistico è inserito nel territorio agricolo aperto in area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.);

ESTRATTO R.U. VIGENTE:





– PROCEDURA:

Avviso pubblico – Vendita da eseguire nel 2023 – Permuta per acquisizione di altri tratti stradali

Cap. 6 - SEZIONE 2 - SUDDIVISIONE DEL PIANO IN ANNUALITÀ'

ANNO 2023									
SCHEDA n.	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	UTILIZZAZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE	STIMA	IMPORTO	NOTE
1	Località Saltero Capannoli	3	51	Fabbricato	Territorio agricolo a prevalente funzione agricola , all'interno dell'UTA della pianura dell' Era, riferimenti normativi artt. 25 e 31 della NTA del RU.		€ 27.500		Dismissione - Alienazione
2	Piazza Don Gino Lemmi, Santo Pietro Belvedere	24	763	Terreno Agricolo	Ambito agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 25 e 35 della NTA del R.U.		€ 13.500		Dismissione - Alienazione
3	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	“Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.		€ 1.000		Dismissione - Alienazione
4	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	“Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.		€ 1.000		Dismissione - Alienazione
5	Via E. Berlinguer c/o Campo	6	363 (porzione)	Terreno Agricolo	Impianti sportivi di interesse pubblico,		€ 1.000		Dismissione - Alienazione



	sportivo				all'interno dell'UTOE di Capannoli, riferimenti normativi artt. 14 e 30 della NTA del RU.				
6	Via della Resistenza	24	579 (porzione)	Area impianti sportivi	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 14 e 35 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
7	Strada Vicinale di Gelseta	3	195, 196, 197, 287, 288	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
8	Strada Comunale di Mezzopiano	8	95, 96, 97, 158, 160	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€. 3.580		Dismissione - Alienazione

ANNO 2024									
SCHEDA n.	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	UTILIZZAZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE	STIMA	IMPORTO	NOTE
1	Località Saltero Capannoli	3	51	Fabbricato	Territorio agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTA della pianura dell' Era, riferimenti normativi artt. 25 e 31 della NTA del RU.				Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2023
2	Piazza Don Gino Lemmi, Santo Pietro Belvedere	24	763	Terreno Agricolo	Ambito agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 25 e 35 della NTA del R.U.				Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2023
3	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	"Tessuti prevalenti non residenziale		€. 1.000		Dismissione - Alienazione



					per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.				- Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2023
4	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	“Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale” – ad uso “Cimitero”, all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2023
5	Via E. Berlinguer c/o Campo sportivo	6	363 (porzione)	Terreno Agricolo	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Capannoli, riferimenti normativi artt. 14 e 30 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2023
6	Via della Resistenza	24	579 (porzione)	Area impianti sportivi	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 14 e 35 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
7	Strada Vicinale di Gelseta	3	195, 196, 197, 287, 288	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€. 1.000		Dismissione - Alienazione
8	Strada Comunale di Mezzopiano	8	95, 96, 97, 158, 160	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€. 3.580		Dismissione - Alienazione



ANNO 2025									
SCHEDA n.	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	UTILIZZAZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE	STIMA	IMPORTO	NOTE
1	Località Saltero Capannoli	3	51	Fabbricato	Territorio agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTA della pianura dell' Era, riferimenti normativi artt. 25 e 31 della NTA del RU.				Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2024
2	Piazza Don Gino Lemmi, Santo Pietro Belvedere	24	763	Terreno Agricolo	Ambito agricolo a prevalente funzione agricola, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 25 e 35 della NTA del R.U.				Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2024
3	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	"Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale" – ad uso "Cimitero", all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2024
4	Via SS Annunziata Capannoli	20	610 (porzione)	Terreno Agricolo	"Tessuti prevalenti non residenziale per attività di interesse pubblico e generale" – ad uso "Cimitero", all'interno dell'UTOE di Capannoli riferimenti normativi artt. 30 e 45 della NTA del RU.		€. 1.000		Dismissione - Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2024
5	Via E. Berlinguer	6	363 (porzione)	Terreno	Impianti sportivi di		€. 1.000		Dismissione -

COMUNE DI CAPANNOLI



	c/o Campo sportivo			Agricolo	interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Capannoli, riferimenti normativi artt. 14 e 30 della NTA del RU.				Alienazione - Da inserire in caso di mancata vendita nell'anno 2024
6	Via della Resistenza	24	579 (porzione)	Area impianti sportivi	Impianti sportivi di interesse pubblico, all'interno dell'UTOE di Santo Pietro Belvedere, riferimenti normativi artt. 14 e 35 della NTA del RU.		€ 1.000		Dismissione - Alienazione
7	Strada Vicinale di Gelseta	3	195, 196, 197, 287, 288	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€ 1.000		Dismissione - Alienazione
8	Strada Comunale di Mezzopiano	8	95, 96, 97, 158, 160	Terreno Agricolo	Area ad esclusiva funzione agricola (art. 24 delle N.T.A. del R.U.)		€ 3.580		Dismissione - Alienazione

Cap. 7 - NOTA ATTUATIVA

La nota attuativa è parte integrante e sostanziale del Piano di Alienazione e Valorizzazione del Comune di Capannoli per il triennio 2023-2025, con l'approvazione del quale il Consiglio Comunale:

- Approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2023-2025 predisposto dal Settore I Gestione del Territorio composto dagli elenchi, dalla nota attuativa e dalla nota esplicativa;
- Da atto che gli immobili, inseriti nel Piano in argomento, sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile" ai sensi dell'art. 58 c. 2 del DL n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare (fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale);
- Da atto che l'elenco degli immobili, di cui al citato Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;
- Consente che l'attuazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni possa esplicare la sua efficacia nel corso del triennio 2023-2025;



- Provvede alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 828, 829 del C.C.;
- Da atto che contro l'inserzione del bene nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, fermi gli altri rimedi di legge;
- Dispone la pubblicazione del Piano anche sul sito internet del Comune unitamente ad apposite schede illustrative per ciascun immobile;
- Da atto che i valori di vendita sono quelli indicati nelle schede allegate, alcuni di questi sono già stati oggetto di stima specifica, mentre, per gli altri, le stesse verranno puntualmente redatte in occasione della predisposizione dei conseguenti adempimenti di alienazione, e che si possa prendere anche in esame delle proposte di locazione immobiliare;
- Da atto che, alle dismissioni dei beni inclusi negli elenchi allegati si applicano le agevolazioni di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del DL 351/2001 conv. in L.410/2001 e L.164/2014;
- Autorizza la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive presentino importi uguali o superiori a quelli indicati nel Piano, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;
- Autorizza altresì la Giunta, in attuazione del Regolamento sulle alienazioni immobiliari approvato dal C.C., ad approvare l'alienazione a prezzo ribassato degli immobili in caso di procedure di alienazione andate deserte;
- Autorizza la Giunta ad apportare, con apposito atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire gli immobili e le aree di cui alle schede del Piano Alienazioni, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale o dimensionale, ovvero alla individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti;
- Da atto che il responsabile del procedimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è il Responsabile del Settore I Gestione del Territorio.

Cap. 8 - PROGRAMMI E INIZIATIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Il Comune si attiverà per la promozione delle operazioni di valorizzazione immobiliari, sia autonomamente che attraverso la partecipazione a varie iniziative di cui si riporta di seguito una breve sintesi.

I - VETRINA IMMOBILI PA

Nel corso del 2016, l'Agenzia del Demanio ha segnalato che nel quadro delle iniziative previste dal decreto "Sblocca Italia", finalizzate a favorire le opportunità di investimento in Italia, la Presidenza



del Consiglio dei Ministri, attraverso l'ICE - Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, in collaborazione con il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze e con l'Agenzia del Demanio, ha realizzato un applicativo web dedicato alla presentazione di offerte di investimento in immobili pubblici, destinate ad operatori italiani ed esteri denominato "Vetrina Immobili PA" (<http://www.investinitalyrealstate.com/it/>), il quale dal lancio, avvenuto nel mese di marzo 2016, è stato oggetto di un'importante attenzione mediatica e sono state numerose le richieste di informazioni sugli immobili pubblicati da parte del pubblico visitante il sito. Il Comune potrà cogliere la possibilità di pubblicare su tale piattaforma i propri cespiti comunali, per cui si provvederà a trasmettere le schede relative degli immobili presenti nel Piano.

II - MAPPA DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Oltre a ciò, il Settore pubblicherà nell'apposita Sezione del Sito web Istituzionale (<https://www.comune.capannoli.pi.it/uffici-e-servizi/urbanistica-ed-edilizia-privata/urbanistica-/piani-di-settore/il-piano-delle-alienazioni-e-delle-valorizzazioni/6021>), sia la delibera di approvazione del piano alienazioni, che la "Mappa Vendite", la quale attraverso un approccio semplice ed intuitivo permetterà di accedere (cliccando sui riferimenti della mappa di google) alle schede descrittive di sintesi dei singoli cespiti in alienazione (in cui sono riportati gli elementi identificativi fondamentali dei cespiti con dettaglio planimetrico e fotografico), predisposte dallo stesso Settore.

III - PORTALE ENTER

Il Portale ENTER è la piattaforma informatica che l'Agenzia del Demanio dal 2017 mette a disposizione delle PA per raccogliere e mettere in rete i dati sugli immobili pubblici, per inserirli in progetti di recupero e valorizzazione. E' un database integrato che serve a verificare le potenzialità di recupero e di interesse a livello di mercato di beni non utilizzati o non più strategici.

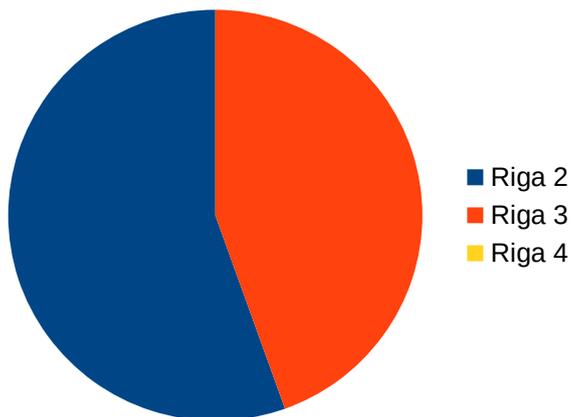
Cap. 9 - IL P.A.V. PER IL TRIENNIO 2023-2025 IN SINTESI

Si riporta di seguito il quadro di sintesi delle previsioni del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025.



I - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2023

Alienazioni 2023	Valore	%
Alienazione Fabbricati	27.500,00	55,47%
Alienazione Terreni	22.080,00	44,53%
Valorizzazioni	0	0,00%
Totale	49.580,00	100%



II - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2024

Alienazioni 2024	Valore	%
Alienazione Fabbricati	0	0,00%
Alienazione Terreni	0	0,00%
Valorizzazioni	0	0,00%
Totale	0,00	0,00%

III - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2025

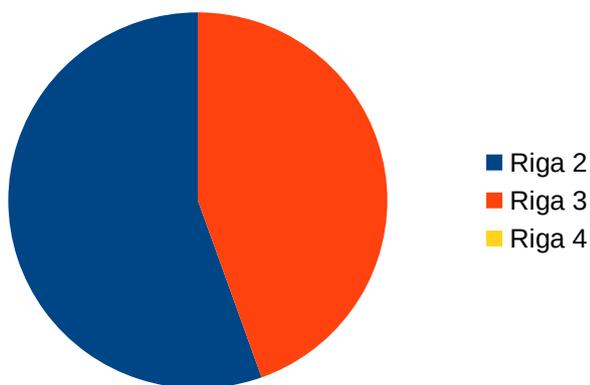
Alienazioni 2025	Valore	%
Alienazione Fabbricati	0	0,00%
Alienazione Terreni	0	0,00%
Valorizzazioni	0	0,00%
Totale	0,00	0,00%

La tabella ed il grafico di seguito, sulla base dei dati sopra riportati, mettono a fuoco la proiezione delle alienazioni previste nel triennio.



IV - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2023-2025

Alienazioni e Valorizzazioni Triennio 2023-2025	Valore	%
Alienazione Fabbricati	27.500,00	55,47%
Alienazione Terreni	22.080,00	44,53%
Valorizzazioni	0	0,00%
Totale	49.580,00	100%



Capannoli, lì data firma digitale

**Il Responsabile del Settore I
Gestione del Territorio
Ing. Fabio Talini**