



# COMUNE DI PISTOIA

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, VERDE E  
PROMOZIONE SPORTIVA**

*U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio*

## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

**N° proposta:**  
701

**NUMERO D'ORDINE**  
**Registro Generale**

**682**

del

**16/04/2024**

### **OGGETTO:**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX-ART. 58 D.L. 25/06/2008 CONVERTITO IN LEGGE 06/08/2008 N. 113 APPROVATO CON D.C.C. N. 143/2023 E N. 151/2023. ALIENAZIONE DI IMMOBILI UBICATI IN PISTOIA: LOTTI N. 83-115-119 - VALIDAZIONE VALORI DI STIMA -APPROVAZIONE BANDO DI VENDITA CON ASTA PUBBLICA - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO - DETERMINAZIONE A CONTRARRE**

## LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n°143 del 18/12/2023 con cui è stato approvato il DUP 2024/2026;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n°151 del 20/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2024-2026;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 31/01/2024 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024/2026 per la parte finanziaria;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 15/04/2024, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026;
- le successive modifiche adottate con rispettive deliberazioni dei suddetti organi;

**Tenuto conto** che il Consiglio Comunale con le suddette Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 143/2023 e n.151/2023, aventi ad oggetto anche il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ex art. 58 D.L. 25.06.2008 convertito in Legge 6.08.2008 n. 113", esecutive, autorizzavano l'alienazione di una serie di immobili di proprietà comunale, tra i quali i seguenti Lotti:

- **Lotto di vendita n. 83 – Villino Desii Via Desideri n. 2:** Trattasi di fabbricato terra-tetto costruito indicativamente tra il 1920 ed il 1940, della tipologia in linea, di complessivi tre piani fuori terra, composto da un'unica unità immobiliare per civile abitazione con accesso indipendente dal civico numero 2 di Via Ippolito Desideri nel Comune di Pistoia. Il fabbricato che necessita di un articolato insieme di interventi manutentivi sugli impianti e sulle finiture, inservibili gli uni degradati gli altri, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di oltre 300 mq, presenta una struttura muraria di tipo misto in pietra e laterizio, mentre i solai e la copertura hanno struttura portante in travi e travicelli in legno, con soprastante scempiato di mezzane. Gli infissi esterni sono in legno, e necessitano opere di restauro o sostituzione. I pavimenti interni sono in parte in mattonelle di gres/ceramica ed in parte in "mezzane" di cotto tipiche dei luoghi. L'impianto elettrico risulta datato ed inservibile, lo stesso dicasi per l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare si compone di una cantinetta al piano seminterrato, zona giorno al piano terra articolata da ampio ingresso, soggiorno, cucina, wc, studiolo oltre piccolo ripostiglio sotto-scala; zona notte al piano primo, con 3 camere, bagno e disimpegno, e al piano secondo adibito a soffitta. Il fabbricato è corredato inoltre su tre lati da una corte esclusiva di circa 157 mq e da una autorimessa con accesso autonomo da ulteriore resede esclusivo per una superficie commerciale di circa 35,15 mq. Il fabbricato risulta esistente all'anno 1953 e successivamente a tale data non risultano agli atti, interventi che avrebbero richiesto Permesso di Costruire, Autorizzazione, S.C.I.A., o altro titolo edilizio. L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia (aggiornato all'ultima variante approvata DCC n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul BURT n. 37 del 15.09.2021) all'interno della zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico – TS2 – Borghi sub-urbani lineari" di cui agli artt. 33 e 38 delle N.T.A. Il bene non presenta i requisiti di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e non risulta interessato da testimonianze. L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Pistoia nel Foglio 203 particella 63 sub. 3 – particella 64 sub. 2 – particella 67 (graffata), categoria A/2 di Classe 2<sup>^</sup>, consistenza 13 vani, superficie catastale 330 mq (totale escluse aree scoperte 313 mq), Rendita € 1.208,51. La rimessa è censita al Catasto Fabbricati di Pistoia nel Foglio 203 particella 63 sub. 4, particella 64 sub. 1, particella 998 (graffata), categoria C/6 di Classe 6<sup>^</sup>, consistenza mq 30, superficie catastale mq 31, Rendita € 195,22. Lo stato di fatto dell'immobile

risulta conforme alla planimetria catastale agli atti, così come l'intestazione catastale risulta aggiornata. Il bene è pervenuto al Comune di Pistoia in forza del provvedimento camerale del Tribunale di Pistoia del 01.06.1995, depositato in Cancelleria il 06.06.1995 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pistoia in data 01.08.1995 al n. 2226, con cui si rendeva efficace la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 235 del 30.06.1987 ai sensi della L.R. 31.12.1982 n. 96 che disponeva l'estinzione delle IPAB "Casa di Riposo Villone Puccini" in forza della successione in morte del Sig. Desii Nello apertasi in data 06.07.1976, testamento olografo del 26.09.1975 depositato e pubblicato con atto Notaio Caponnetto di Pistoia in data 21.07.1976 e registrato a Pistoia il 02.08.1976 al n. 2408, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27.01.1982, reg. part. N. 875, reg. ord. Vol. 388 n. 1333. Sotto il profilo energetico, secondo la normativa in materia vigente, il fabbricato da alienare è nella categoria "F", precisando che alla stipula dell'atto di compravendita sarà allegato il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- **Lotto di vendita n. 109 – locale di deposito in località Case Marconi:** Immobile, catastalmente censito come magazzino, con accesso indipendente su Via di Piastre e Prunetta, in località Casa Marconi, nel Comune di Pistoia. Il fabbricato è un edificio terra-tetto di remota costruzione, della tipologia in linea che si sviluppava in origine presumibilmente su tre piani fuori terra. Il prospetto esterno presenta infatti tre finestre sovrapposte, ma internamente è presente un unico piano soppalcato, posto a quota ml 2,10 da terra. All'ingresso si accede ad una prima stanza, di dimensioni di circa 9 mq ed altezza ml 2,10. Da questa si accede, tramite una porta collocata sulla destra al locale principale che è costituito da un'unica stanza soppalcata. Per accedere al soppalco, che copre circa i 2/3 della superficie al piano terra, non sono presenti scale o altri dispositivi. I solai interni sono in legno, realizzati con orditura con travi, travicelli e tavelloni in laterizio ed all'esterno in marsigliesi. L'immobile risulta in avanzato stato di degrado ed abbandono. L'immobile è privo di impianti. La superficie commerciale è stimata in 40 mq, considerando la possibilità di realizzare due piani nel vano oggi soppalcato. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data sono stati eseguiti dall'Amministrazione Comunale gli interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza, come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 2034/1981. L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia in zona "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna – Edificato esistente Edifici storici A3 (A- casa a schiera 3 – trasformato nelle finiture e nei materiali" di cui agli artt. 33 e 38 delle N.T.A. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Pistoia nel Foglio 53 particella 190 sub. 1, categoria C/2 di Classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq 39, superficie catastale mq 54, Rendita € 92,65. Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale agli atti, così come l'intestazione catastale risulta aggiornata. Il bene non presenta i requisiti di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e non risulta interessato da testimonianze. L'immobile è pervenuto in piena proprietà al Comune di Pistoia con decreto di esproprio del 27/08/2008 prot. n. 50126, acquisito secondo le disposizioni del comma 1, art. 43 del DPR 8 giugno 2001 n.327, poiché il Comune di Pistoia utilizzava il bene da oltre 30 anni per scopi d'interesse pubblico, al fine di tutelare la pubblica incolumità (rischio di crollo del fabbricato abbandonato). L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rientrando nei casi di esclusione dall'obbligo di legge (Categoria C/2 – magazzino).
- **Lotto di vendita n. 115 – ex lavatoio in località Le Querci:** Lavatoio dismesso, realizzato prima del 1967, posto in località Le Querci, lungo la Via della Capanna. Tale manufatto è costituito da sei vasche in pietra per il lavaggio. La struttura è mista in pietra, cemento e laterizio . L'accesso si ha da Via della Capanna, l'edificio ha una superficie lorda di circa 18 mq e un resede di pertinenza di ulteriori 38 mq. Trattandosi di un immobile abbandonato in disuso da molti anni ed in pessime

condizioni di conservazione non essendo stati oggetto di lavori di manutenzione. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rientrando nei casi di esclusione dall'obbligo di legge. Secondo la disciplina urbanistica vigente il bene oggetto di vendita è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 17.04.2013 e s.m.i, nelle zone contemplate nel TITOLO III – TERRITORIO RURALE – CAPO I – Aree agricole specializzate di pianura – Art. 84. L'immobile è identificato dalla particella 301 (Catasto Fabbricati) del Foglio di mappa 247 di Pistoia, categoria E/9, Rendita € 23,50. L'immobile è di proprietà comunale per titoli ultraventennali. Il lavatoio risulta realizzato ante 1967.

**Considerato** che

la Commissione di tecnici prevista all'art. 9 del vigente "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare" nella seduta del 12/02/2024 ha stabilito, essendo già stata eseguita una procedura di vendita con asta pubblica, andata deserta, il valore aggiornato per il Lotto n. 83 (Villino Desii – Via Desideri n. 2), come da verbale e relazione tecnica allegata al bando;

**Considerato inoltre** che

per quanto statuito dall'articolo 38 del Regolamento per la gestione del patrimonio, il prezzo di vendita dei lotti n. 109 e n. 115 è stato stabilito con propria determinazione dalla Dirigente del Servizio, in quanto ciascun bene risulta con un valore a base di asta inferiore ad € 100.000,00;

per entrambi i lotti n. 109 e n. 115, è stata eseguita già una procedura di vendita conclusasi con esito negativo ovvero con assenza di offerta valida;

in caso di esito negativo della procedura di vendita l'art. 45 del Regolamento consente di procedere ad una seconda procedura di alienazione applicando un ribasso compreso tra il 20% ed il 30% del prezzo precedentemente stabilito;

in base al combinato disposto degli articoli 38 e 45, la dirigente del Servizio ha stabilito per entrambi i lotti di applicare il ribasso minimo stabilito dal citato articolo 45, riducendo del 20% il prezzo da porre a base di asta nella ripetizione delle procedura di alienazione;

**Ritenuto opportuno** procedere alla pubblicazione del relativo bando d'asta, nel rispetto dei criteri di trasparenza e di pubblicità dettati dall'articolo 12 della Legge 15/05/1997 n. 127 nonché in osservanza del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare e delle altre norme vigenti in materia, al fine di acquisire e valutare eventuali proposte d'acquisto concorrenti;

**Considerato** che la U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio, con il supporto della Stazione Unica Appaltante, ha predisposto il bando di vendita relativamente ai LOTTI n. 83 - 109 – 115, nel quale sono riportate:

- la descrizione dei singoli lotti e le condizioni di vendita;
- Il prezzo di vendita a base d'asta per ogni singolo lotto, stabilito nei seguenti valori:
  - **Lotto n. 83** – il prezzo di vendita a base d'asta è stabilito in € 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00). Il prezzo d'aggiudicazione è fuori campo d'applicazione I.V.A. ai sensi di Legge;
  - **Lotto n. 109** – il prezzo di vendita a base d'asta è stabilito in € 16.000,00 (Euro sedicimila/00). Il prezzo d'aggiudicazione è fuori campo d'applicazione IVA ai sensi di Legge;
  - **Lotto n. 115** - il prezzo di vendita a base d'asta è stabilito in € 800,00 (Euro ottocento/00). Il prezzo d'aggiudicazione è fuori campo d'applicazione I.V.A. ai sensi di Legge;
- Il deposito cauzionale, da versare per la partecipazione alla gara, stabilito nei seguenti importi:
  - **Lotto n. 83** – importo deposito cauzionale € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00);
  - **Lotto n. 109** – importo deposito cauzionale € 1.600,00 (Euro milleseicento/00);
  - **Lotto N. 115** – importo deposito cauzionale € 80,00 (Euro ottanta/00);
- I requisiti per poter partecipare alla gara, la documentazione da presentare, le cause di esclusione dei concorrenti o di inammissibilità delle offerte;
- Il procedimento d'aggiudicazione, per singolo lotto, determinato:
 

con il metodo delle offerte segrete ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76 I e Il comma, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e come previsto dal vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, tramite offerte incondizionate alla pari o in aumento con un minimo rialzo pari ad:

  - € 17.250,00 per il Lotto 83;
  - € 800,00 per il Lotto 109;
  - € 40,00 per il Lotto 115;

**Tenuto conto** che nel bando è altresì previsto che l'aggiudicazione di ogni singolo lotto avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, procedendo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'articolo 65 del Regio Decreto 23/05/1924, n. 827. Qualora in due o più partecipanti abbiano presentato la stessa offerta, parimenti accettabile, sarà proceduto, nella stessa seduta, se presenti, secondo quanto stabilito all'articolo 42 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, ad una licitazione privata fra essi soli, con offerte segrete da presentare in plico sigillato entro il termine assegnato dal Presidente del seggio di gara. Si procederà alla licitazione anche nel caso in cui sia presente uno soltanto di coloro che hanno presentato offerte uguali. Ove nessuno di coloro, che hanno fatto offerte uguali, sia presente, od i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà con estrazione a sorte per decidere chi debba essere l'aggiudicatario.

**Visto** l'articolo 192 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare, indicante il fine da perseguire tramite il contratto che si intende concludere, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne motivano la scelta.

**Dato atto che:**

- Quanto alle finalità del contratto queste sono state ampiamente motivate nella ex deliberazione consiliari n. 143/2023 e n. 151/2023;
- Quanto all'oggetto del contratto, questo si esplicita nell'alienazione del bene in oggetto.
- Quanto alla forma del conseguente contratto, questa si sostanzia in quella pubblica amministrativa.

- Quanto alle clausole essenziali, si rinvia alle disposizioni dei bandi di vendita ed a quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare.
- Quanto alla scelta del contraente è stato individuato il sistema dell'asta pubblica, in quanto metodo previsto dal Regio Decreto 23/05/1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

**Ritenuto** di dover provvedere in merito al fine di attivare la procedura secondo i metodi ed i criteri di aggiudicazione sopra descritti.

- Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.
- Visti gli articoli 57-58 dello Statuto Comunale.
- Visto il vigente Regolamento di Contabilità.
- Visto il vigente Regolamento in materia di gestione del patrimonio immobiliare.

**Richiamato** il Decreto del Sindaco n. 162 del 17/10/2022, con il quale viene attribuito a decorrere dal 17/10/2022 all'Ing. Francesca Nobili l'incarico di dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva;

#### DETERMINA

1. **di validare**, come previsto all'art. 38 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, la perizia di stima e il valore determinato nella seduta del 12/02/2024 (Lotto n. 83) dalla Commissione dei tecnici, come da verbale redatto in pari data, allegato alla presente determinazione quale parte integrale e sostanziale della stessa (Relazione di stima Lotto n. 83);
2. **di validare**, come previsto all'art. 45 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, la percentuale del 20% come ribasso sui valori da porre a base d'asta per i Lotti 109 e 115, lotti per i quali erano già state fatte precedentemente procedure di vendita ma concluse con esito negativo;
3. **di approvare** il Bando per l'alienazione degli immobili identificati dai Lotti n. 83 – 109 - 115 ed i relativi allegati costituiti da: modello di autocertificazione (Modello 1); modello per l'offerta economica (Modello 2); relazione tecnica e suoi allegati per ogni singolo lotto; schema contratto fabbricati, uniti alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa
4. **di confermare** quale Responsabile del Procedimento l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva;
5. **di precisare**, in merito alla procedura d'alienazione, che gli elementi di cui all'art. 192 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 trovano la loro estrinsecazione in narrativa, in sintonia con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione;
6. **di attestare** che i soggetti coinvolti nell'istruttoria del procedimento e nell'emanazione del presente provvedimento hanno preventivamente dichiarato di non versare in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, consapevoli degli obblighi di cui all'art 6 bis della Legge n. 241/1990 e della vigente sezione anticorruzione del PIAO , nonché degli obblighi dichiarativi di cui al D.P.R. 62/2013;
7. **di inoltrare**, mediante sistema informatico, il presente provvedimento, munito di tutti gli allegati, ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Contabilità, al Servizio Finanziario per i necessari riscontri contabili e fiscali, l'apposizione del visto di regolarità contabile ed il successivo inoltro in Segreteria Generale;

8. **di dare atto** che copia del presente provvedimento sarà trasmessa, tramite il sistema informatico, ai responsabili preposti alle seguenti strutture comunali per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione ai sensi delle disposizioni vigenti:
  - Dott.ssa Daria Vitale – Dirigente del Servizio Stazione Unica Appaltante e Entrate;
  - Dott. Franco Ancillotti – Dirigente del Servizio Finanziario e Controllo Aziende Partecipate;
  - Dott.ssa Ilaria Andreini – Responsabile U.O. SUA, Contratti e Provveditorato.
9. **di trasmettere** informaticamente il presente atto alla Segreteria Generale per la debita affissione all'Albo Pretorio ai fini della conoscenza generale;
10. **di dare atto** *che* contro il presente provvedimento è possibile, nei termini di legge, presentare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ;

#### Allegati

- bando alienazione Lotti n. 83 – 109 - 115;
- modello di autocertificazione (Modello 1);
- modello per l'offerta economica (Modello 2);
- relazione tecnica Lotto n. 83;
- relazione tecnica Lotto n. 109;
- relazione tecnica Lotto n. 115;
- schema contratto fabbricati.

**IL DIRIGENTE  
FRANCESCA NOBILI**