

Azienda Pubblica di servizi alla persona Montedomini – Sant’Ambrogio – Fuligno – Bigallo
A.S.P. Firenze Montedomini
Via de’ Malcontenti, 6 – 50122 FIRENZE

ADUNANZA DEL 12 DICEMBRE 2013

			Pres.	Ass.
Presidente	Marco	Seracini	•	0
Vice Presidente	Sara	Funaro	•	0
Consigliere	Giulio	Caselli	•	0
Consigliere	Marco	Galletti	•	0
Consigliere	v a c a n t e			

**Assiste con funzioni di Segretario
il Direttore Generale F.F.
Dott.ssa Marta Meoni**

DELIBERAZIONE N. 21

**Oggetto: ALIENAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO DEMIDOFF
E RELATIVE UNITA’ IMMOBILIARI E PERTINENZE: RICHIESTA
AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA AI SENSI DEI CO. 8 E 9
DELL’ART. 14 DELLA L.R.T. N. 43/2004 ED APPROVAZIONE
PERIZIA GIURATA DI STIMA.-**

- O M I S S I S -

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

- a seguito della fusione per incorporazione di cui al Decreto del Presidente della Regione Toscana n. 17/2006 questa Azienda è divenuta proprietaria del patrimonio immobiliare dell’Istituto Demidoff, con sede in Firenze, Via San Niccolò n. 30;
- Con deliberazione consiliare dell’A.S.P. Montedomini (ora A.S.P. Firenze Montedomini) n. 11 del 6/7/2007 era stata disposta l’alienazione di n. 14 unità immobiliari, ex proprietà Demidoff, destinate a civile abitazione ubicate nei complessi di Via San Niccolò 32 e di Via

Giardino Serristori n. 32 a sostegno della gestione dell'esercizio 2007, con le modalità previste dalla deliberazione consiliare n. 10 del 6/7/2013 – esecutiva ai sensi di legge –;

DATO ATTO che solo per 6 delle 14 unità immobiliari identificate con la deliberazione consiliare n. 11/2007 si è addivenuti alla stipula degli atti di compravendita, per cui ad oggi risultano ancora invendute le seguenti unità immobiliari:

- Via San Niccolò n. 32 piano primo a sinistra
- Via San Niccolò n. 32 piano secondo a sinistra
- Via San Niccolò n. 32 piano secondo a destra
- Via San Niccolò n. 32 piano terzo a sinistra
- Via San Niccolò n. 32 piano terzo a destra
- Via Giardino Serristori n. 1 piano primo
- Via Giardino Serristori n. 1 piano quarto a destra
- Via Giardino Serristori n. 1 piano quarto a sinistra

PREMESSO INOLTRE che:

- al momento dell'incorporazione, nel complesso immobiliare Istituto Demidoff, ubicato in Firenze, Via Giardino Serristori 5/Via San Niccolò 30, identificato catastalmente al Fg. 174 P.IIa 50 Sub. 500, cat. B/1, cl. 5 erano presenti una R.S.A. per anziani non autosufficienti (ora trasferita presso un'altra struttura), un Centro Diurno per anziani parzialmente non autosufficienti ed una Comunità educativa per minori con disagio sociale (anch'essa trasferita in altra struttura), tutti gestiti in regime di concessione da un soggetto terzo;
- presso l'Istituto Demidoff è presente soltanto un'attività residuale di Centro Diurno per anziani non autosufficienti non gestito direttamente da questa Azienda per il quale si prevede il trasferimento in altri locali essendo già intercorsi accordi tra Montedomini e l'attuale gestore;
- in data 30 novembre 2011 questa Azienda aveva trasmesso alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze la relazione per l'avvio del procedimento di variante al P.R.G. per l'immobile oggetto del presente atto nella quale sono anche evidenziate le problematiche strutturali e relative agli adeguamenti normativi, che hanno indotto l'Azienda a richiedere la suddetta variante al P.R.G.;
- a causa della mancata corrispondenza della struttura ai requisiti minimi previsti dalla legge in materia di strutture residenziali per anziani non autosufficienti e dei complessi ed economicamente gravosi interventi volti alla ristrutturazione ed alla messa a norma di entrambe le strutture per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni (C.P.I., etc.), con deliberazioni consiliari n. 2 del 23/1/2012 e n. 5 del 20/2/2012, che qui si intendono integralmente richiamate e confermate nei loro contenuti, veniva manifestata la volontà di procedere all'alienazione del suddetto complesso immobiliare che quindi veniva inserita nel patrimonio disponibile dell'A.S.P. Firenze Montedomini;

RICHIAMATO il verbale del Consiglio di Amministrazione del 7/3/2011 con il quale l'Azienda manifestava la propria intenzione di procedere all'alienazione, oltre alle unità invendute a seguito della procedura di alienazione deliberata nell'anno 2007, anche del complesso dell'Istituto Demidoff, con relative unità immobiliari e loro pertinenze, qui di seguito dettagliate,

- Via San Niccolò n. 36/r magazzino
- Via San Niccolò n. 38/r magazzino
- Via San Niccolò n. 34/r magazzino + cantine

- Via San Niccolò n. 28/r-Via Giardino Serristori n. 30-32/r fondo commerciale + corte
- Via San Niccolò n. 26/r magazzino
- Via Giardino Serristori n. 1/r magazzino
- Via San Niccolò n. 40/r magazzino + corte
- Via San Niccolò n. 42/r magazzino

e ritenuto di voler confermare la propria volontà e richiedere formalmente al Comune l'autorizzazione alla vendita ai sensi dei co. 8 e 9 dell'art. 14 della L.R.T. n. 43/2004;

RICORDATO inoltre che con le suddette deliberazioni consiliari nn. 2 e 5 dell'anno 2012:

- veniva approvato ai sensi e per gli effetti dei commi 1 e 2 dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, come modificato dall'art. 27, comma 1 del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con legge 22 dicembre 2011 n. 214 l'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ed alienazione e conseguentemente il seguente "Piano delle alienazioni e valorizzazioni", da sottoporre a ratifica da parte del Comune di Firenze ai sensi dell'art. 58, comma 2 del suddetto D.L. n. 112/2008 e succ. modif. ed integr., comprendente l'Istituto Demidoff;
- veniva rinviata a successivi atti l'acquisizione della necessaria perizia di stima del valore dell'immobile atta a costituire il prezzo base per procedure di alienazione previste dalle vigenti normative ad un momento successivo alla variazione di destinazione urbanistica, in quanto significativamente influente sulla determinazione di detto valore;

DATO ATTO che il Comune di Firenze, cui i suddetti provvedimenti erano stati trasmessi per le procedure di competenza, aveva approvato la variazione di destinazione urbanistica dell'Istituto Demidoff, come sopra individuato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 15/10/2012;

PRESO ATTO che:

- con Determinazione del Direttore n. 43 del 26/3/2013 - esecutiva ai sensi di legge – era stato conferito l'incarico al Geom. Francesco Martella di Firenze di verifica della situazione di regolarità catastale e urbanistico-amministrativa e alla redazione della relazione tecnica di compravendita del complesso immobiliare dell'Istituto Demidoff;
- nel corso delle suddette operazioni si è ritenuto necessario provvedere anche alla verifica di conformità strutturale relativa alla pratica a sanatoria da redigere a cura di un ingegnere abilitato, individuato nell'Ing. Andrea Santini di Firenze con Determinazione del Direttore n. 129 del 23/7/2013 - esecutiva ai sensi di legge -;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore n. 160 dell'8/10/2013 - esecutiva ai sensi di legge – con la quale, in attesa dell'espletamento delle pratiche a sanatoria presso il Comune di Firenze e l'Ufficio del Genio Civile - l'Azienda conferiva all'Arch. Donato Pettoruso di Firenze l'incarico di redazione di una perizia giurata di stima per il complesso immobiliare denominato Istituto Demidoff e relative unità immobiliari e pertinenze, a seguito anche delle mutate condizioni di mercato, che potrebbero comportare una diversa valutazione rispetto a quella periziata in occasione della vendita dell'anno 2007;

CONSTATATO che il professionista incaricato Geom. Martella ha proceduto in data 4/9/2013 alla presentazione alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze dell'Accertamento di Conformità Urbanistica con richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica a sanatoria;

PRESO ATTO che:

- con nota prot. 5839 del 20/11/2013 il Geom. Martella ha trasmesso tutta la documentazione tecnica necessaria per procedere all'avvio delle procedure di vendita ed in particolare: relazione tecnica per atto di compravendita con relativi allegati, accertamento di conformità con richiesta di compatibilità paesaggistica, n. 4 pratiche DOCFA;
- con nota prot. 6053 del 5/12/2013, acquisita agli atti dell'Azienda, l'Arch. Donato Pettoruso trasmetteva la relazione giurata di stima del complesso immobiliare dell'Istituto Demidoff come sopra identificato e di n. 16 unità immobiliari ad uso civile abitazione, fondi commerciali e magazzini adiacenti al complesso, come precedentemente identificati; di seg

RITENUTO pertanto di:

- approvare la perizia giurata di stima redatta dall'Arch. Donato Pettoruso ed allegata sub A al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che indica un valore globale di stima per l'Istituto Demidoff e ed altre 16 unità immobiliari ad uso civile abitazione, fondi commerciali e magazzini pari ad €9.500.000,00=;
- destinare i proventi delle suddette vendite, come più volte deliberato, per interventi di ristrutturazione, recupero, manutenzioni e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, sia strumentale allo svolgimento delle attività istituzionali sia destinato alle locazioni, oltre che agli investimenti necessari allo sviluppo e/o rimodulazione dei servizi;
- stabilire che le vendite avverranno con le modalità previste dal regolamento approvato con la deliberazione consiliare n. 10/2007 relativamente alle unità immobiliari condotte in locazione e con le modalità previste dal vigente Regolamento aziendale per la disciplina dei contratti pubblici, per gli immobili liberi;
- trasmettere il presente provvedimento al Comune di Firenze al fine della richiesta di autorizzazione alla vendita dei suddetti immobili, ai sensi di quanto previsto dai co. 8 e 9 dell'art. 14 della LR.T. n. 43/2004;

PRESO ATTO del parere di regolarità tecnica per il quale il Responsabile Ufficio Segreteria/Affari Generali firma in calce;

PRESO ATTO della regolarità contabile della presente deliberazione per la quale il Responsabile del Servizio Economico-Finanziario firma in calce;

A votazione palese, con l'unanimità di tutti i Consiglieri presenti,

DELIBERA

- 1) confermare la propria volontà di procedere alla vendita, già manifestata con le deliberazioni consiliari n. 11/2007, nn. 2 e 5 anno 2012 e con il verbale della seduta consiliare del 7/3/2011, delle seguenti unità immobiliari:
 - Via Giardino Serristori 5/Via San Niccolò 30
 - Via San Niccolò n. 32
 - Via Giardino Serristori n. 1

sede istituzionale
piano primo a sinistra
piano secondo a sinistra
piano secondo a destra
piano terzo a sinistra
piano terzo a destra
piano primo

- Via Giardino Serristori n. 1 piano quarto a destra
- Via Giardino Serristori n. 1 piano quarto a sinistra
- Via San Niccolò n. 36/r magazzino
- Via San Niccolò n. 38/r magazzino
- Via San Niccolò n. 34/r magazzino + cantine
- Via San Niccolò n. 28/r-Via Giardino Serristori n. 30-32/r fondo commerciale + corte
- Via San Niccolò n. 26/r magazzino
- Via Giardino Serristori n. 1/r magazzino
- Via San Niccolò n. 40/r magazzino + corte
- Via San Niccolò n. 42/r magazzino

- 2) approvare la perizia giurata di stima redatta dall'Arch. Donato Pettorruso ed allegata sub A al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che indica un valore globale di stima per l'Istituto Demidoff ed altre 16 unità immobiliari ad uso civile abitazione, fondi commerciali e magazzini sopraindicate pari ad €9.500.000,00=;
- 3) destinare i proventi delle suddette vendite, come più volte deliberato, per interventi di ristrutturazione, recupero, manutenzioni e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, sia strumentale allo svolgimento delle attività istituzionali sia destinato alle locazioni, oltre che agli investimenti necessari allo sviluppo e/o rimodulazione dei servizi;
- 4) stabilire che le vendite avverranno con le modalità previste dal regolamento approvato con la deliberazione consiliare n. 10/2007 relativamente alle unità immobiliari condotte in locazione e con le modalità previste dal vigente Regolamento aziendale per la disciplina dei contratti pubblici, per gli immobili liberi;
- 5) trasmettere il presente provvedimento al Comune di Firenze al fine della richiesta di autorizzazione alla vendita dei suddetti immobili, ai sensi di quanto previsto dai co. 8 e 9 dell'art. 14 della LR.T. n. 43/2004;
- 6) Di incaricare il Direttore Generale dell'Azienda, una volta decorsi i termini previsti dai co. 8 e 9 dell'art. 14 della LR.T. n. 43/2004, di procedere all'adozione di tutti quegli atti e provvedimenti necessari alla predisposizione dei bandi e dei successivi atti di vendita;
- 7) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

Allegati:

- A) *Perizia giurata di stima redatta dall'Arch. Donato Pettorruso in data 3/12/2013 ed acquisita agli atti dell'Azienda con nota ns. prot. 6053 del 5/12/2013.-*

* * * * *

IL SEGRETARIO
(Dr.ssa Marta Meoni)

IL PRESIDENTE
(Dr. Marco Seracini)

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA
Responsabile Ufficio Segreteria/Affari Generali
(Elena Barbucci)

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE
Responsabile Servizio Economico-Finanziario
Rag. Paolo Sottani

*Estensore: **Elena Barbucci***