



Comune di Agliana
Provincia di Pistoia
51031 – Piazza Resistenza, 1
tel. 0574_6781
fax 0574_678800
comune.agliana.pt@legalmail.it

Ufficio Tecnico
UOC 6/LP

ALIENAZIONE DI UN'AREA POSTA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AGLIANA
IN VIA CALAMANDREI, ANGOLO VIA NERUCCI

RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO

Relazione del Responsabile U.O.C. 6/LP

PREMESSO che:

- con deliberazione C.C. n. 22 del 31/03/2021 è stato approvato il piano delle alienazioni ex art. 58 D.L. 112/08 convertito con L.133/2008;
- in tale elenco è compresa l'area di mq 2.200, sita in Via Calamandrei, angolo Via Nerucci, censita al Catasto Terreni del Comune di Agliana al Foglio 2 per porzioni delle Particelle 838 e 861;
- la prima asta pubblica, conclusasi con esito negativo, era stata esperita in data 13/11/2020 per un importo base di € 231.000,00, come risultante dalla perizia di stima predisposta dal Responsabile dell'U.O.C. n. 5 "Urbanistica ed Edilizia Privata" nel mese di gennaio 2020;
- sono state esperite ulteriori due aste pubbliche con esito negativo rispettivamente in data 24/05/2021 per importo a base d'asta di € 207.900,00 e in data 11/11/2021 per un importo a base d'asta di € 190.000,00;

Vista la completa assenza di interesse e tenuto conto per particolare contesto storico-economico vissuto negli ultimi due anni di pandemia, il sottoscritto Geom. Giampaolo Pacini, procede alla rivalutazione del prezzo in ribasso come previsto all'art. 14 del Regolamento comunale per l'alienazione e l'acquisto di immobili" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 01/03/2021.

MOTIVAZIONI

Fermo restando il contenuto della citata perizia di stima redatta dall'Arch. Andrea Di Filippo e facendo proprie le considerazioni in essa contenute, in particolare relativamente alla capacità edificatoria ed alla stima dei costi di costruzione, il sottoscritto ritiene di dover procedere alla rivalutazione del prezzo in quanto non siano stati sufficientemente considerati gli oneri derivanti dall'obbligo di mitigazione del rischio di inondazione dovuto dall'inserimento di tale lotto in area a pericolosità idraulica media per alluvioni frequenti P2, prescritti dalla Legge Regione Toscana n. 41/2018.

Infatti, dalla consultazione della cartografia sul "Rischio alluvioni" elaborato all'interno dello strumento operativo comunale si rileva un battente negativo (ottenuto dall'incrocio fra il dato della quota al suolo del LIDAR e la quota del battente di ritorno duecentennale del PGRA per ottenere il valore del battente idraulico atteso) di - 0,20 mt in corrispondenza della strada antistante l'area di cui trattasi.

E' previsto, per tanto, che ogni intervento che comporti aumento di superficie coperta dovrà risultare idraulicamente trasparente, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e si prescrive la realizzazione di tubazioni, condotte o altri accorgimenti, che permettano il passaggio di eventuali acque di transito sul terreno; per le aree di accumulo (quindi non di transito) devono essere previste opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore adeguato oppure compensazioni volumetriche delle acque sottratte alla naturale laminazione".

DETERMINAZIONE DEI COSTI

Al fine di stimare il costo di dette opere di mitigazione si è preso in riferimento il progetto esecutivo relativo alla costruzione di una nuova scuola primaria in via Mallemort de Provence redatto proprio pochi giorni fa dai progettisti incaricati.

Nel caso preso in esame, è prevista la posa di opera di un sistema di raccolta delle acque meteoriche, calcolato in considerazione del volume sottratto alla laminazione delle acque dovuto alla nuova costruzione, composto da una serie di vasche di accumulo prefabbricate in c.a. di tipo monoblocco carrabile fra loro collegate, posizionate su idoneo magrone, rinfiancate con materiale arido e dotate di dispositivo predisposto per la realizzazione di sistema di anti-galleggiamento. Il sistema sarà dotato di idonea elettropompa sommergibile per sollevamento acque cariche con elevata quantità di solidi o abrasivi, idonea per lo svuotamento di fosse biologiche.

Le vasche avranno lo scopo di contenere le acque piovane durante la fase meteorica per poi rilasciarle a fine evento, grazie all'impiego di specifiche valvole meccaniche, nella fognatura bianca comunale. Il tutto in modo da non creare un sovraccarico dell'impianto fognario esistente.

Procedendo, quindi ad una comparazione mediata del costo di un tale impianto, si ritiene che il valore determinato dalla citata perizia di stima debba essere ridotto cautelativamente della somma stimata per la realizzazione dell'impianto sopra descritto di € 82.000,00.

CONCLUSIONI

Per quanto si sopra esposto, si avrà:

- Valore di stima risultante da perizia: € 231.612,00
- Costo impianto accumulo: € 82.000,00
- Valore a base d'asta: € 213.612 – 82.000,00 = € 149.612,00

arrotondato ad € **150.000,00**.

Ritenendo opportuno procedere all'alienazione dell'area edificabile sita in Via Calamandrei, angolo Via Nerucci, con le modalità previste dal R.D. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato", L 783/1908 "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato" e del relativo regolamento di attuazione R.D. 454/1909, nonché del citato "Regolamento comunale per l'alienazione e l'acquisto di immobili", il sottoscritto, propone quale valore prudenziale da porre a base d'asta del bene, quale suo valore di mercato, la cifra di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

Aglia, 11 febbraio 2022

Il Responsabile del Servizio LAVORI PUBBLICI
I.T.D. Geom. Giampaolo Pacini