



COMUNE DI PISA

TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i>	
N. atto D-13 / 822	del 26/09/2007
Codice identificativo 407185	

PROPONENTE <i>DIREZIONE GENERALE</i>

OGGETTO	PIANO DI RECUPERO AREA EX MOTOFIDES DI MARINA DI PISA. AUTORIZZAZIONE AD IMMISSIONE IN POSSESSO.
----------------	---

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<i>SEGRETARIO - DIRETTORE GENERALE</i>

Provvedimento n.822 del 26/09/2007
Il Segretario/Direttore Generale

Oggetto: Piano di recupero area ex Motofides di Marina di Pisa. Autorizzazione ad immissione in possesso.

Visto il piano di recupero del Porto di Marina di Pisa, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/12/2006 con atto n. 89;

Vista in particolare lo schema di convenzione allegato al piano;

Rilevato che il piano interessa le proprietà comunali descritte nel medesimo per un totale di mq. 19.484 di cui mq. 3.442 da cedere gratuitamente e mq. 16.042 da cedere onerosamente anche mediante permuta con l'edificio denominato la Vecchia Dogana;

Vista l'allegata relazione di stima delle aree di proprietà comunali e preso atto che i criteri di stima sono i medesimi di quelli adoperati per la stima delle aree di proprietà della Soc. Borello S.p.A nel medesimo piano attuativo ai fini della conclusione della procedura di accertamento con adesione per il pagamento dell'ICI negli anni come da atti allegati;

Dato atto che tale procedimento di stima consente al Comune di prevedere nel bilancio di parte corrente una maggiore entrata strutturale oltre al recupero di quanto dovuto per il pregresso già accertato come entrata straordinaria;

Visti altresì:

- il procedimento di V.I.A. conclusosi con il pronunciamento di compatibilità ambientale emesso dall'Ente Parco con delibera del Consiglio Direttivo n. 78 del 25.06.2007;
- il procedimento di approvazione del progetto di bonifica, concluso con la Determinazione D-16/814 del 21.09.2007.

Verificato che la realizzazione degli interventi di bonifica dell'intera area sono prioritari e propedeutici agli altri interventi di piano

Rilevato che nelle more di concludere formalmente le procedure di cessione anche valutando l'ipotesi di acquisire in comproprietà con il parco l'edificio della vecchia Dogana, occorre al fine di consentire al soggetto attuatore di avviare la bonifica del sito mettere a disposizione le aree interessate di proprietà del comune;

DISPONE

1. Di prendere atto ai fini della procedura di cessione formale delle aree comprese nel perimetro del piano di recupero e già definite ed individuate nel medesimo, della stima effettuata dagli uffici con i medesimi criteri adottati per la determinazione dei valori ai fini ICI, che è allegata alla presente come parte integrante;
2. Di consentire nelle more della suddetta procedura l'immissione nel possesso ai fini della celere attuazione degli interventi di bonifica conferendo al soggetto attuatore ogni più ampia facoltà, con esclusione degli atti di disposizione.

Il Segretario/Direttore Generale
Dott.ssa Angela Nobile



COMUNE DI PISA
U.O. Patrimonio - U.O. Espropri

Tel: 050 910251 / 050 910585
050 910259
Fax: 050 910369

e-mail: espropri@comune.pisa.it

~

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

Pisa, 12 settembre 2007

Oggetto: Immobili di proprietà comunale compresi nel perimetro del piano di recupero area ex Motofides di Marina di Pisa.

RELAZIONE DI STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di vari appezzamenti di terreno facenti parte del complesso immobiliare costituito dai fabbricati e dalle aree comprese nel perimetro del piano di recupero dell'area ex Motofides di Marina di Pisa, incluse le opere portuali, di proprietà per la maggior parte della Soc. Borello S.p.A. ed il resto di vari soggetti, tra cui il Comune di Pisa, avente una superficie complessiva di mq.206.700=.

Il Piano prevede la realizzazione di un porto turistico in foce sinistra del fiume Arno, in prossimità dello sbocco a mare e di edifici con destinazione residenziale, commerciale, servizi e funzioni miste, ricettiva ed artigianale, per una Superficie Lorda Utile complessiva di mq.55.000, oltre alle opere di urbanizzazione complementari, quali viabilità, verde e parcheggi.

Le previsioni urbanistiche di tale complesso sono contenute nella scheda 39 del Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli e nella scheda 38.C del vigente Regolamento Urbanistico.

La superficie di proprietà comunale compresa nell'originario perimetro della citata scheda 38C (che concorre quindi alla "spalmatura" del potenziale edificatorio del Piano) risulta di mq.9.421, distinta al Catasto Terreni di Pisa come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq.
61	147	628
61	205	184
62	271/parte	281
66	88	1.215

66	266	480
66	277	3.820
66	281	2.765
66	78/parte	13
66	280/parte	35

La superficie delle aree comunali ricomprese nel Piano in conseguenza dell'estensione del perimetro di intervento e destinate alla realizzazione di viabilità, verde e parcheggi, risulta di mq.10.063, distinta al Catasto Terreni di Pisa come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq.
62	564/parte	8.732
62	360	5
62	359	3
62	361	3
62	371	50
62	417	55
62	418	17
62	419	15
62	542	1.183

La bozza di convenzione approvata dal Consiglio Comunale prevede che, di tale superficie, mq.3.442 circa destinati alla realizzazione di nuova viabilità siano messe a disposizione gratuitamente dal Comune, mentre mq. 6.621 circa, destinati a verde attrezzato, siano ceduti al soggetto attuatore.

Il potenziale edificatorio previsto dalle schede norma, pari a mq. 55.000 di SLU, ha le seguenti destinazioni: -max 70% residenziale, max 28% commerciale, servizi, funzioni miste, ricettivo, min. 2% artigianale.

E' prevista la realizzazione di opere portuali, con ormeggi per 475 posti barca, distinti in sette classi a seconda delle dimensioni delle imbarcazioni, oltre a 595 posto auto (al 90% coperti) posti sul molo nord, nell'area di rimessaggio ed interrati.

CRITERI DI STIMA

Il valore dei beni è determinato in base alle superfici edilizie realizzabili, distinte per destinazione, a cui viene aggiunto quello dei posti barca, inteso quale corrispettivo per l'utilizzo di questi per una durata legata alla concessione demaniale (ipotizzata come in casi simili in cinquanta anni), detratto il costo necessario per la realizzazione delle opere portuali.

Per le tipologie di immobili oggetto di ordinarie transazioni di compravendita (terreni) il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, mentre per i posti barca la stima è effettuata a costo di costruzione.

Per i terreni, da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune di Pisa circa le vendite di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza delle aree, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1.000,00 Euro/mq di SLU per la destinazione residenziale, di 800,00 Euro/mq di SLU per la destinazione commerciale, servizi e ricettivo e di 250,00 Euro/mq di SLU per la destinazione artigianale.

Per i corrispettivi, nel senso suddetto, dei posti barca la comparazione viene effettuata in base all'analisi contenuta nella relazione di stima redatta dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa in data 28.04.2003, riferita al porto turistico di Scarlino (Gr), opera risalente a tale periodo con consistenza analoga a quella in questione. Trattandosi di analisi effettuata nel 2003, con dati risalenti al luglio 2002, i valori sono stati incrementati della percentuale del 25%, applicando in via prudenziale le percentuali di incremento del costo delle costruzioni desunte dalle pubblicazioni ufficiali dell'O.M.I., con approssimazione del risultato al migliaio di Euro. In tali corrispettivi è compresa anche l'incidenza del posto auto.

I costi delle opere portuali di Marina di Pisa sono stati desunti dal computo metrico del progetto definitivo risalente al giugno 2006, nonché dalle perizie redatte dallo studio Tedesi di Milano per quanto riguarda le bonifiche ambientali e dal geom. Marco Facchini di Pisa per quanto riguarda le demolizioni degli immobili dell'ex stabilimento Motofides.

Ai fini della "spalmatura" del potenziale edificatorio e quindi della determinazione del valore unitario delle aree interne al Piano, viene computata la superficie totale di intervento depurata dalle superfici delle aree demaniali, delle strade e della proprietà comunale destinata a strade e parcheggi pubblici, determinata in complessivi mq. 155.890=

Per quanto concerne le aree con destinazione verde attrezzato e parcheggi, stante la loro specifica destinazione e la fruizione pubblica delle stesse, la valutazione viene effettuata in analogia alle valutazioni delle indennità di esproprio e quindi, considerata l'ubicazione e le caratteristiche delle aree, viene fissata in € 50,00=/mq.

VALUTAZIONE

Applicando le percentuali ammesse per le singole destinazioni si ottengono le seguenti superfici (SLU) potenzialmente realizzabili nell'ambito del Piano:

- mq. 38.500 di residenziale (mq.55.000 * 70%);
- mq. 15.400 di commerciale, servizi, ricettivo (mq.55.000 * 28%);
- mq. 1.100 di artigianale (mq.55.000 * 2%).

Dalle suddette consistenze e dai prezzi unitari sopra stimati si ottiene un valore complessivo di € 51.095.000,00= (38.500 * 1.000 + 15.400 * 800 + 1.100 * 250).

Il corrispettivo dei posti barca viene ottenuto, come da tabella sottostante, ripartendo il numero dei posti previsti distinti per classe, con la valutazione unitaria indicata nella relazione citata:

- classe II (fino a ml.8) posti previsti 81*54.000 €/cad = € 4.374.000,00=
- classe III (fino a ml.10) posti previsti 122*74.000 €/cad = € 9.028.000,00=

-classe IV (fino a ml.12) posti previsti 196*101.000 €/cad =	€ 19.796.000,00=
-classe V (fino a ml.15) posti previsti 50*136.000 €/cad =	€ 6.800.000,00=
-classe VI (fino a ml.18) posti previsti 18*194.000 €/cad =	€ 3.492.000,00=
-classe VII (fino a ml.20) posti previsti 4*244.000 €/cad =	€ 976.000,00=
-classe VIII (fino al ml.22) posti previsti 4*294.000 €/cad =	€ 1.176.000,00=
TOTALE	€ 45.642.000,00=

Costi da portare in detrazione:

-importo risultante dal computo metrico del progetto	€ 24.864.300,00=
-oneri per bonifica ambientale	€ 7.699.647,24=
-oneri per demolizioni (perizia geom. Facchini)	€ 1.500.000,00=
-utile di impresa (20% dei costi)	€ 6.812.789,45=

Sottraendo dal valore delle opere finite i suesposti costi, si ricava il valore da attribuire all'area interessata dalle opere portuali, pari ad € 4.765.263,31=, definita in tondo in € **4.765.260,00=**

La stima complessiva, ottenuta sommando il valore delle superfici edificabili (€ 51.095.000,00=) a quello dell'area porto (€ 4.765.260,00=) ammonta pertanto ad € **55.860.260,00=** e di conseguenza il valore unitario derivante dalla "spalmatura" sull'area di **mq.155.890=**, risulta pari ad € **358,33= al mq.**

Il valore delle aree di proprietà comunale risulta pertanto:

mq. 9.421	x	€ 358,33/mq.	€ 3.375.826,93=
mq. 6.621	x	€ 50,00/mq.	€ 331.050,00=

per un totale di € 3.706.876,93=

GR/gr
file: 207825.doc

I funzionari

ing. Gabriele Ferri _____

geom. Gabriele Ricoveri _____

"Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art.20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sul sito Internet https://secure.comune.pisa.it/ulisse/iride/bacheca/ir_bacheca174.asp".