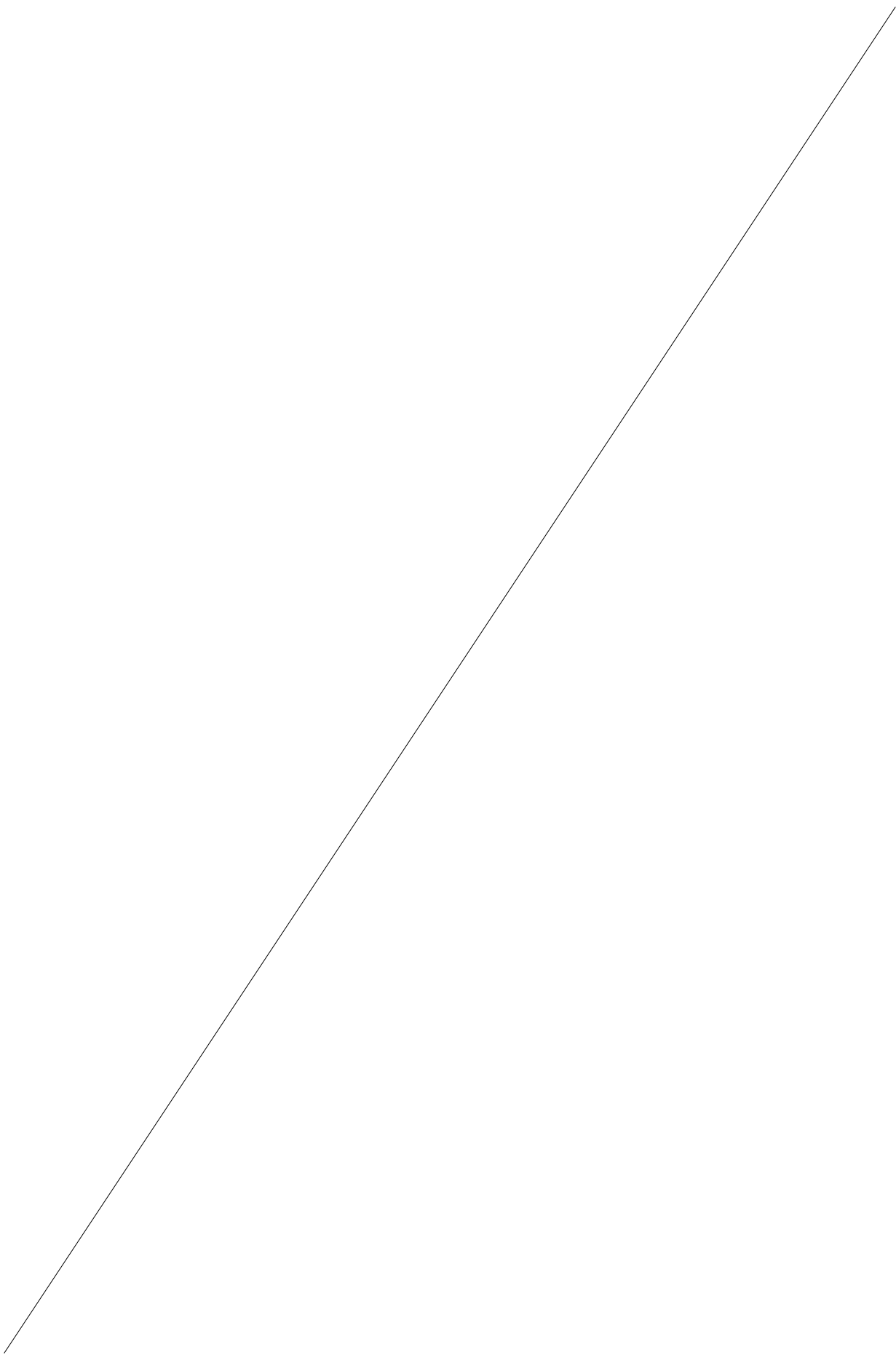




PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 42
in data 05/11/2024

PROSPETTO DELLE PRESENZE DEI MEMBRI DELLA GIUNTA

<i>Nome e cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Maurizio RASERO	SINDACO	SI
Stefania MORRA	ASSESSORE	SI
Giovanni BOCCIA	ASSESSORE	SI
Mario BOVINO	ASSESSORE	SI
Loretta BOLOGNA	ASSESSORE	SI
Luigi GIACOMINI	ASSESSORE	SI
Riccardo ORIGLIA	ASSESSORE	SI
Paride CANDELARESI	ASSESSORE	SI
Eleonora ZOLLO	ASSESSORE	SI
Monica AMASIO	ASSESSORE	SI



OGGETTO: ADEMPIMENTI RELATIVI AI DISPOSTI L. 247/74- INDIVIDUAZIONE AREE PEEP E PIP DA CEDERE IN PROPRIETA' E DA CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEI LIMITI ART.35 L. 865/71- DETERMINAZIONE PREZZO CESSIONE O CONCESSIONE-PROVVEDIMENTI ART.172 DLGS 267/00

Atteso che:

- in applicazione delle disposizioni dell'art. 172, comma 1, lett. c) del d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il Comune deve provvedere annualmente, con deliberazione da adottare prima del provvedimento del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree fabbricabili da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie, vincolate ai sensi delle leggi 18/4/1962 n. 167 e s.m. ed i., 22/10/1971 n. 865 e 5/8/1978 n. 457 e che potranno essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie; con la stessa delibera si deve stabilire il prezzo di cessione delle aree;
- ai sensi del suddetto articolo, la deliberazione di cui sopra deve essere allegata al Bilancio di previsione;
- in applicazione delle disposizioni della legge 23/12/1996 n. 662 che ha modificato i contenuti dell'XI comma dell'art. 35 della legge 865/71 per quanto riguarda le percentuali di aree da cedere in proprietà e da concedere in diritto di superficie, le aree "... possono essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed a singoli con preferenza per i proprietari espropriati... "; risulta quindi abolito l'obbligo di assegnare le aree in proprietà secondo la percentuale minima del 20% e massima del 40%;
- la legge 662/96 sostituisce altresì per le aree P.E.E.P. il XII comma dell'art. 35 della legge 865/71 secondo il seguente tenore: "I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18/4/1962 n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29 luglio 2014 sono stati modificati i contenuti della deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 27 maggio 1992 disponendo che l'aggiornamento dei valori delle aree deve essere effettuato applicando al prezzo iniziale delle stesse soltanto la variazione percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

Precisato che, allo stato attuale, l'ultimo dato ISTAT disponibile è quello riferito al mese di settembre 2024;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha approvato in data 18 aprile 2011 con D.C.C. n. 22 la Variante parziale n. 26 al Piano Regolatore Generale nella quale è stata individuata una nuova area destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica in zona San Lazzaro, Via Ungaretti, classificata come CP16.1 (Area per l'Edilizia Residenziale favorita da interventi pubblici);

Dato atto che il valore di cessione o concessione delle aree facenti parte del Piano di Zona classificato come **CP16.1** dal P.R.G.C., già di proprietà comunale, viene definito alla data del 24 ottobre 2024 in **€ 26,67/mq**, determinato con riferimento al valore di esproprio delle adiacenti aree, acquisite nell'anno 2004 dal Comune di Asti, per la realizzazione del nuovo palasport, attualizzato con gli aggiornamenti monetari intervenuti nell'anno 2024 fino all'ultimo indice ISTAT disponibile riferito a settembre del corrente anno come da calcolo di rivalutazione sottoelencato:

- €/mq 26,51 (precedente prezzo stabilito per anno 2024 con D.C.C. n°29 del 06/12/2023 in base ad adeguamento Istat alla data del 30 settembre 2023) + 0,6% (ISTAT periodo settembre 2023- settembre 2024) = (25,22 x 1.006 = 26,67) = **26,67 €/mq**;

Considerato che, nel corso dell'anno 2025, potranno essere assegnati a Operatori aventi titolo i lotti che ancora sono liberi o che si renderanno nuovamente liberi all'interno del Piano Insediamenti Produttivi individuato sulle zone DI.3 e DI.4 del P.R.G.;

Considerato inoltre che la messa in sicurezza dei lotti più prossimi al Torrente Versa, attraverso la realizzazione delle opere collaudate con D.D. n. 1937 del 24/09/2019, così come previsto dalla Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), per il Torrente Versa stesso, approvata con D.C.C. n. 80 del 25 novembre 2008, permette la concessione di ulteriori lotti del P.I.P. e, conseguentemente, la ripresa dell'attività edificatoria sospesa e/o limitata a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1994;

Dato pertanto atto che alla luce della rivalutazione dei prezzi di cessione delle aree, risulta che, dalla data del 24 ottobre 2024, nel Piano Insediamenti Produttivi (zona **DI. 3** del P.R.G.C. - primo lotto), le aree ancora disponibili dovranno essere concesse ad **€ 24,70/mq**, come da calcolo di rivalutazione sottoelencato:

- €/mq 24,55 (precedente prezzo stabilito per anno 2024 con D.C.C. n°29 del 06/12/2023 in base ad adeguamento Istat alla data del 30 settembre 2023) + 0,6% (ISTAT periodo settembre 2023 - settembre 2024) =(24.55 x 1.006 = 24,70) = **24,70 €/mq**;

Atteso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 18/7/2005 è stato approvato il progetto unificato del Piano Particolareggiato e Piano di Insediamenti Produttivi denominato "Quarto" nella zona DI.6 del P.R.G.C. per il quale i competenti uffici

comunali hanno provveduto all'acquisizione, mediante procedura di esproprio, delle aree facenti parte del Sub Comparto 5 e del Sub Comparto 7, del P.I.P.;

Rilevato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 2 luglio 2013, modificata ed integrata dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale 22 del 29 luglio 2014 e n. 33 del 10 settembre 2014, sono stati approvati nuovi criteri di cessione e concessione dei lotti facenti parte dei Sub Comparti 5 e 7 del Piano Insediamenti Produttivi denominato "Quarto";

Considerato che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 615 del 23 dicembre 2014, sono stati ulteriormente precisati i criteri di cessione e concessione dei lotti facenti parte dei Sub Comparti 5 e 7 del Piano Insediamenti Produttivi denominato "Quarto" ;

Dato atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 22 luglio 2019 è stata approvata la modifica dei criteri di cessione e di concessione dei lotti ancora disponibili, facenti parte dei **Sub Comparti 5 e 7 del Piano Insediamenti Produttivi denominato "Quarto"**, stabiliti dalle sopracitate delibere prevedendo che tali aree potranno essere assegnate in proprietà o in diritto di superficie da 60 a 99 anni con pagamento dell'intero corrispettivo, anticipato in un'unica soluzione prima della stipula della convenzione, con valore unitario, così come stabilito dal provvedimento comunale di determinazione del prezzo di cessione o concessione, vigente al momento dell'assegnazione;

Dato atto che per quanto riguarda le aree ancora da assegnare, il valore iniziale delle stesse viene aggiornato alla data del 24 ottobre 2024 **in €/mq. 89,58** come da calcolo di rivalutazione sottoelencato:

- €/mq 89.05 (prezzo stabilito per anno 2024 con D.C.C. n°29 del 06/12/2023 in base ad adeguamento Istat alla data del 30 settembre 2023) + 0,6% (ISTAT periodo settembre 2023 – settembre 2024) =(89.05 x 1.006= 89,58) = **89,58 €/mq**

fatta salva l'ulteriore rivalutazione da effettuarsi in sede di assegnazione;

Considerato che detto valore unitario di € 89,58 €/mq deriva dalla somma del valore dell'area, aggiornato secondo i valori ISTAT e dal costo sostenuto dal Comune per la realizzazione urbanizzazioni;

Rilevato che dette infrastrutture sono state eseguite da diversi anni e che il loro valore dovrà essere soggetto ad un deprezzamento che porterà alla rivalutazione del costo finale dell'area;

Dato atto che è stato affidato incarico professionale per la determinazione del più probabile valore di mercato di dette aree al geom. Capusso Davide con DD n. 1617 del 25/07/2024 e che saranno analizzate le valutazioni dallo stesso prodotte;

Precisato pertanto che con successivo apposito provvedimento sarà determinato un nuovo valore unitario al metro quadro per le aree ancora da assegnare nell'ambito dei sub compartimenti 5 e 7 del P.I.P. di Quarto;

Ritenuto di dover dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente con l'approvazione di tutti gli altri atti amministrativi collegati al bilancio;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m. ed i., dal dirigente del settore interessato sotto il profilo della regolarità tecnica e dal responsabile del settore economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze attribuite al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Monica Amasio;

La Giunta, a voti favorevoli espressi all'unanimità, formula la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. di stabilire che il valore delle aree ancora da cedere o concedere all'interno del Piano di Zona in San Lazzaro, classificato come **CP16.1** dal P.R.G.C., è determinato alla data del 24 ottobre 2024 in euro **26,67/mq**;
2. di stabilire che il prezzo delle aree ancora da concedere nel Piano Insediamenti Produttivi (zona DI.3 di P.R.G.C., primo lotto) è pari al 24 ottobre 2024 ad euro **24,70/mq**;
3. di stabilire che, per le aree all'interno dei **Sub Comparti 5 e 7 del nuovo Piano Insediamenti Produttivi in zona DI6 del P.R.G.C. denominato "Quarto"** ancora da assegnare, il valore di cui sopra viene provvisoriamente aggiornato, alla data del 24 ottobre 2024, in euro **89,58/mq**;
4. di precisare che, secondo le motivazioni precisate in premessa, il valore delle aree ancora da assegnare all'interno dei **Sub Comparti 5 e 7 del P.I.P. di "Quarto", in zona DI6 del P.R.G.C.**, con successivo provvedimento, sarà oggetto di una nuova valutazione che tenga conto del deprezzamento delle urbanizzazioni eseguite ormai da diversi anni dal Comune;
5. di precisare che il corrispettivo di cui ai punti 1), 2) e 3) dovrà essere comunque aggiornato al momento in cui le aree verranno cedute o concesse, applicando al prezzo iniziale delle stesse la variazione percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
6. di confermare che le aree facenti parte dei Sub Comparti 5 e 7 del nuovo Piano Insediamenti Produttivi in zona DI6 del P.R.G.C. denominato "Quarto", potranno essere

cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie da 60 a 99 anni secondo le modalità contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 22/07/2019;

7. di demandare, al fine di dare concreta attuazione alle presenti decisioni, ai Dirigenti del "Settore Ragioneria, Bilancio, Tributi e Servizi demografici", del "Settore Urbanistica e Attività Produttive", del "Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica – Servizio Patrimonio", gli adempimenti di competenza.

Infine si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del d. lgs. 267/2000.