



COMUNE DI ASTI

(cat. cl. fasc.)

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21

In data 02/07/2013

OGGETTO: ADEMPIMENTI L. 247/74; INDIVID. AREE P.E.E.P. E P.I.P. DA CEDERE IN PROPRIETÀ E CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 DELLA L. 865/71. DET. PREZZO DI CESSIONE/CONCESSIONE. PROV. EX ART. 172, D.LGS N. 267/2000.

L'anno 2013 addì 2 del mese di Luglio alle ore 18.30 a seguito di apposita convocazione del Presidente, nella sala delle adunanze si è regolarmente riunito, in via Ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale del quale sono membri i seguenti Signori:

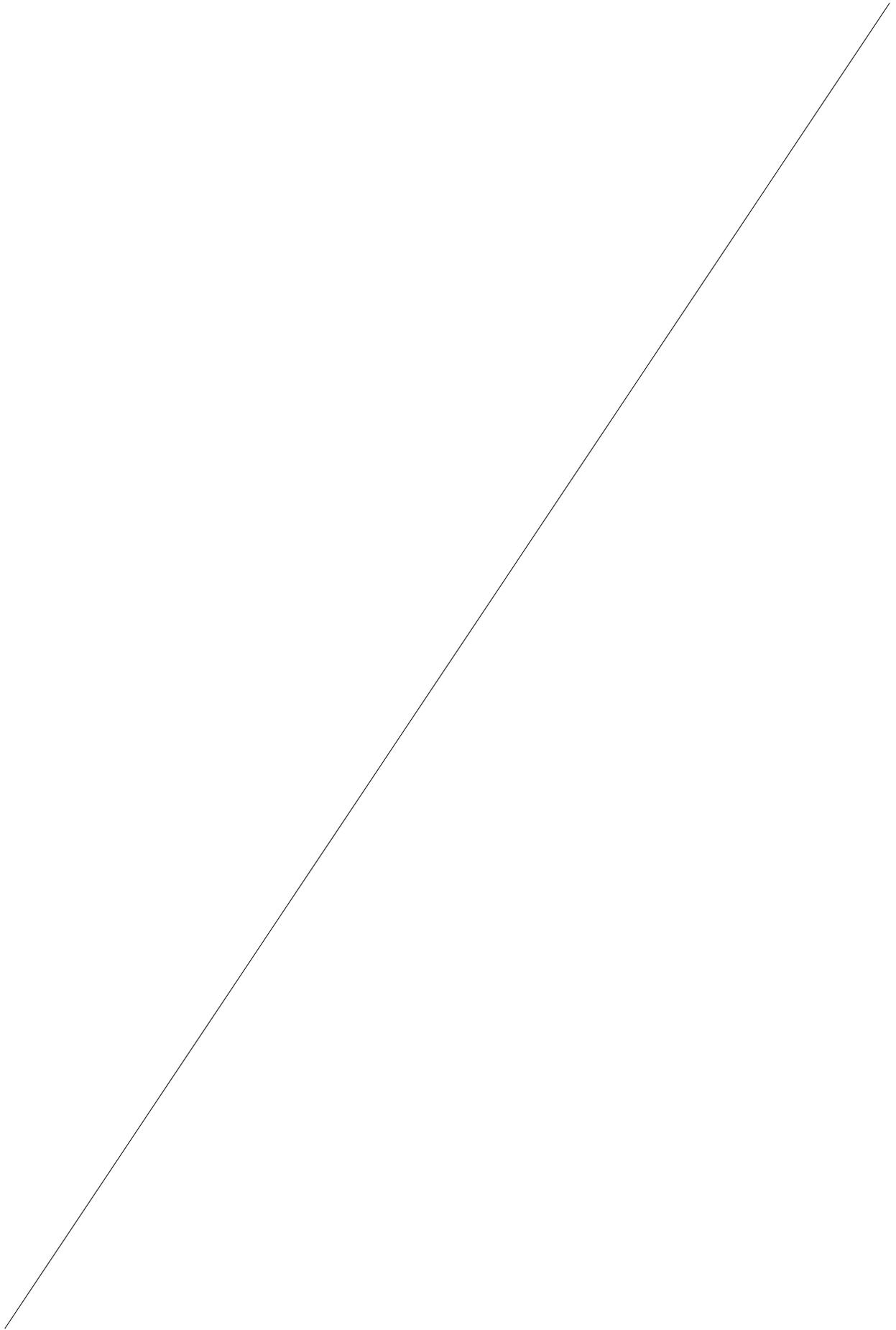
Nome e Cognome	Carica	Nome e Cognome	Carica
1) Fabrizio Brignolo	Sindaco	18) Piero Ferrero	Consigliere
2) Clemente Elis Aceto	Consigliere	19) Giorgio Galvagno	Consigliere
3) Neri Baglione	Consigliere	20) Davide Giargia	Consigliere
4) Alberto Bianchino	Consigliere	21) Raffaele Giugliano	Consigliere
5) Anna Bosia	Consigliere	22) Fabrizio Imerito	Consigliere
6) Maurizio Cadeddu	Consigliere	23) Gianfranco Imerito	Consigliere
7) Vincenzo Calvo	Consigliere	24) Maurizio Lattanzio	Consigliere
8) Giorgio Caracciolo-Franco	Consigliere	25) Pierangelo Mantelli	Consigliere
9) Marcello Coppo	Consigliere	26) Enrico Panirossi	Consigliere
10) Filippo Cornero	Consigliere	27) Giovanni Pensabene	Consigliere
11) Mariangela Cotto	Consigliere	28) Angela Quaglia	Consigliere
12) Paolo Crivelli	Consigliere	29) Luciano Sutera Sardo	Consigliere
13) Antonio Donatacci	Consigliere	30) Renzo Viarengo	Consigliere
14) Salvatore Falletta	Consigliere	31) Andrea Visconti	Consigliere
15) Riccardo Fassone	Consigliere	32) Vittorio Voglino	Consigliere
16) Maria Ferlisi	Presidente_Cons	33) Gabriele Zangirolami	Consigliere
17) Oscar Ferraris	Consigliere		

Presiede la seduta la Sig.ra Maria Ferlisi - Presidente_Cons.

Assiste alla seduta il Segretario Generale, Giuseppe Goria.

All'inizio della trattazione del presente argomento sono assenti i consiglieri: Marcello Coppo Salvatore Falletta Piero Ferrero Giorgio Galvagno Davide Giargia Fabrizio Imerito Gianfranco Imerito Maurizio Lattanzio Giovanni Pensabene Angela Quaglia .

Presenti n. 23



OGGETTO: ADEMPIMENTI L. 247/74; INDIVID. AREE P.E.E.P. E P.I.P. DA CEDERE IN PROPRIETÀ E CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 DELLA L. 865/71. DET. PREZZO DI CESSIONE/CONCESSIONE. PROV. EX ART. 172, D.LGS N. 267/2000.

Vista la proposta della Giunta Comunale in data 02/05/2013, il cui testo viene di seguito riportato:

“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, 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".

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 1 gennaio 2013 in €. 21,45/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.

Dato atto inoltre che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 17 gennaio 2011 di approvazione del Piano delle alienazioni per gli anni 2011, 2012 e 2013 e la successiva Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i., è stata individuata e successivamente approvata la destinazione ad area destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica in zona San Fedele, classificata CP11.1 dal Piano Regolatore Generale Comunale.

Dato atto che il valore di cessione o concessione delle aree facenti parte del Piano di Zona classificato come CP11.1 dal P.R.G.C., già di proprietà comunale, viene definito alla data del 1 gennaio 2013 in €. 32,63/mq., tenuto conto del costo di acquisizione di tali aree a suo tempo corrisposto ai proprietari espropriati, attualizzato con gli aggiornamenti monetari intervenuti.

Considerato che nel corso dell'anno 2013, potranno essere assegnati ad 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.; l'eventuale messa in sicurezza dei lotti più prossimi al Torrente Versa, attraverso la progettazione e realizzazione delle opere previste 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, permetterebbe altresì la concessione di alcuni lotti del P.I.P. e, conseguentemente, la ripresa dell'attività edificatoria sospesa e/o limitata a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1994; alla luce della rivalutazione dei prezzi di cessione delle aree nei modi previsti dalla deliberazione C.C. n° 55/1992, risulta che, dalla data del 1° gennaio 2013 nel Piano Insediamenti Produttivi (zona DI. 3 del P.R.G.C. -primo lotto -), le aree ancora disponibili dovranno essere concesse ad euro 19,87 al metro quadrato.

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.; i competenti uffici comunali preposti hanno provveduto all'acquisizione delle aree facenti parte del Sub Comparto 5 e del Sub Comparto 7, del nuovo P.I.P. con l'effettuazione della procedura espropriativa.

Si è provveduto quindi, attraverso apposito bando di rilevanza pubblica, all'assegnazione delle aree edificabili dei Sub comparti di cui sopra ad Operatori aventi titolo per realizzare interventi produttivi artigianali; in base alle richieste pervenute si è provveduto a definire, con DGC n 342 dell'8/7/2008, una graduatoria di Operatori che ha interessato tutte le aree disponibili nel Sub Comparto 5 e parte delle aree del Sub Comparto 7; il valore di cessione delle aree suddette, comprensivo dell'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione è stato inizialmente determinato in €/mq. 64,27.

Precisato inoltre che, per quanto riguarda le aree ancora da assegnare, il valore sopra indicato viene provvisoriamente aggiornato, a far tempo dalla data del 1/1/2013 in €/mq. 72,07 e sarà ulteriormente precisato secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 55 del 27/5/1992, in sede di assegnazione.

Dato atto che, sempre in conformità alle indicazioni della Giunta, il competente Settore Sportello Unico Attività Produttive ha provveduto a contattare attraverso comunicazioni scritte, e-mail e telefoniche, singolarmente i vari operatori privati in ordine di graduatoria onde procedere ad una pre-assegnazione dei lotti richiesti utilizzando, oltre al sub comparto 5, anche parte delle aree del sub comparto 7;

Dato atto che, successivamente, quasi tutte le ditte risultate in graduatoria nonché pre-assegnatarie dei lotti, hanno presentato formale rinuncia scritta al prosieguo dell'iter di assegnazione dei suddetti lotti, motivate dalle condizioni di crisi economica;

Dato atto che, la sopra citata graduatoria risulta attualmente scaduta, in quanto sono decorsi più dei 24 mesi (indicati nel bando), dalla data di approvazione della graduatoria definitiva con D.G.C. n. 342 del 08/07/2008;

Dato atto che con Deliberazione di Giunta Comunale n°490 del 30/11/2010 si è stabilito di procedere all'approvazione di nuove modalità di assegnazione dei lotti alle ditte fuori graduatoria comunque nel rispetto dei requisiti minimi indicati nel bando;

Rilevato che, nonostante quanto sopra esposto, tutti i lotti del sub comparto 5, eccetto uno, e quasi tutti i lotti del sub comparto 7 sono risultati invenduti;

Rilevato inoltre che anche la successiva attività di pubblicizzazione effettuata nel corso del 2011 sulla disponibilità di tali lotti non ha sortito alcun effetto per via del permanere delle condizioni di crisi economica;

Preso atto pertanto che la congiuntura economica in essere ha notevolmente ridotto gli investimenti finanziari da parte degli operatori del settore e che il riproporre nuovamente i lotti facenti parte dei sub comparti n°5 e n°7 con ulteriori forme di pubblicità per l'assegnazione mediante alienazione previa verifica dei requisiti minimi (indicati nel precedente citato Bando di rilevanza pubblica) non sortirebbe alcun effetto stante il permanere delle non favorevoli condizioni di mercato;

Ritenuto opportuno, per le motivazioni su esposte e al fine di agevolare le manifestazioni d'interesse su tali lotti, proporre assegnazioni alternative all'alienazione, quali la concessione in diritto di superficie o in locazione delle aree in oggetto, in quanto dette nuove modalità di assegnazione potrebbero risultare più appetibili per gli operatori, favorendo così l'insediamento a breve di attività artigianali/industriali in grado di sostenere l'occupazione locale ed essere quindi un volano per la ripresa economica cittadina;

Considerato che, per le motivazioni di anzi esposte, occorre dunque procedere ad individuare ulteriori nuovi criteri di concessione delle aree di che trattasi, rispetto a quanto precedentemente disposto, secondo le seguenti metodologie:

- a) Concessione aree in **Diritto di Superficie** da parametrarsi entro un arco temporale ricompreso tra anni sessanta ed anni novantanove, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71. Il corrispettivo della concessione potrà essere pagato con le seguenti modalità:
 - a.1) Pagamento anticipato in un'unica soluzione, prima della stipula della convenzione, dell'intero ammontare del corrispettivo dovuto, quantificato secondo i valori

determinati con i criteri di cui alla D.C.C. n.55 del 27/05/1992 ed alla D.G.C. n.342 del 08/07/2008 e s.m.e i..

- a.2) Pagamento rateizzato in numero di rate pari al numero di annualità della concessione, stimando il corrispettivo dovuto secondo i valori determinati con i criteri di cui alla D.C.C. n.55 del 27/05/1992 ed alla D.G.C. n.342 del 08/07/2008 e s.m.ed i.; ciascuna rata dovrà essere aggiornata, ogni anno successivo al primo, in base al 100% dell'indice ISTAT - Italia di variazione del costo della vita dei Prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente (indice annuo). A garanzia del regolare pagamento delle annualità dovrà essere rilasciata al Comune di Asti una polizza fidejussoria il cui ammontare sarà pari all'intero corrispettivo determinato come sopra; l'importo della polizza sarà adeguato ogni triennio riducendo dall'importo garantito quanto già corrisposto.

Al termine della concessione l'immobile edificato dal concessionario resterà di proprietà del Comune di Asti il quale, riunite le proprietà dell'area e del bene edificato, potrà disporne a suo piacimento, anche con eventuale nuova concessione, riconoscendo il diritto prelazione al concessionario decaduto.

In vigenza della concessione di che trattasi, qualora il concessionario receda anticipatamente, l'immobile edificato resterà di proprietà del Comune di Asti, senza che il medesimo debba corrispondere al concessionario nessuna somma a ristoro, anche parziale, delle spese sostenute a qualsiasi titolo per la trasformazione dell'area; peraltro l'Ente procederà allo svincolo della polizza fidejussoria a suo tempo sottoscritta dal concessionario.

- a) Concessione aree in **Locazione** da parametrarsi entro un arco temporale non inferiore ad anni 15. Il corrispettivo della locazione potrà essere pagato con le seguenti modalità:

- b.1) Pagamento del canone annuale quantificato stimando detto corrispettivo secondo i valori determinati con i criteri di cui alla D.C.C. n. 55 del 27/05/1992 ed alla D.G.C. n. 342 del 08/07/2008 e s.m.e i. **con diritto di riscatto dell'area.** Ciascuna rata dovrà essere aggiornata ogni anno, successivo al primo, in base al 100% dell'indice ISTAT - Italia di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente (indice annuo). A garanzia di eventuali inadempienze dovrà essere costituito un deposito cauzionale di ammontare non inferiore a due annualità.

Al termine della locazione la proprietà dell'area potrà essere riscattata dal concessionario mediante il pagamento in un'unica soluzione del valore del bene stimato a valore di assegnazione al momento del rilascio. In caso di rinuncia da parte del concessionario all'esercizio di detta opzione, l'immobile edificato dal concessionario resterà di proprietà del Comune di Asti il quale, riunite le proprietà dell'area e del bene edificato, potrà disporne a suo piacimento, anche con eventuale nuova concessione. In vigenza del contratto di che trattasi, qualora il concessionario receda anticipatamente senza esercitare il diritto di riscatto, il Comune riassegnerà l'area comprensiva del fabbricato ad un nuovo operatore, che avrà l'obbligo di corrispondere al precedente assegnatario un importo pari al valore di mercato del fabbricato stesso, decurtato di una percentuale proporzionale agli anni di locazione trascorsi sul totale degli anni inizialmente stabiliti, ed al Comune la restante parte, oltre al canone annuale relativo al terreno come precedentemente determinato e rivalutato al momento della riassegnazione.

- b.2) Pagamento rateizzato in numero di rate pari al numero di annualità della concessione **con riscatto progressivo dell'area**, stimando il corrispettivo dovuto secondo i valori determinati con i criteri di cui alla D.C.C. n. 55 del 27/05/1992 ed alla D.G.C. n. 342 del 08/07/2008 e s.m.ed i.; ciascuna rata dovrà essere aggiornata, ogni anno successivo al primo, in base al 100% dell'indice ISTAT - Italia di variazione del costo della vita dei Prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente (indice annuo). L'importo delle singole rate sarà composto da una somma relativa al corrispettivo della locazione, corrispondente il primo anno al saggio di rendimento del terreno di proprietà comunale, e da una seconda somma relativa all'importo di riscatto dello stesso, corrispondente il primo anno al valore di assegnazione del terreno diviso il numero delle annualità; la prima somma dell'importo totale sarà annualmente oggetto di riduzione proporzionale in quanto relativa al valore venale del terreno progressivamente calante, in considerazione del fatto che il valore venale dell'area viene parzialmente riscattato di anno in anno (fino ad assorbimento del valore totale all'ultimo anno), fermi restando gli aggiornamenti ISTAT annuali di cui sopra per entrambe le somme. In vigenza della locazione di che trattasi, qualora il locatario receda anticipatamente senza esercitare il diritto di riscatto conguagliando quanto già precedentemente versato, il Comune riassegnerà l'area comprensiva del fabbricato ad un nuovo operatore, che avrà l'obbligo di corrispondere al precedente assegnatario un importo pari al valore di mercato del fabbricato stesso, decurtato di una percentuale proporzionale agli anni di locazione trascorsi sul totale degli anni inizialmente stabiliti, ed al Comune la restante parte, oltre al canone annuale relativo al terreno come precedentemente determinato e rivalutato al momento della riassegnazione.

Per tutte le suddette modalità, in caso di concessione rilasciata ad attività che possano avere un impatto nocivo per l'ambiente e provocare inquinamenti al suolo ed alla falda, si dovranno attivare in sede di convenzionamento ulteriori garanzie a favore dell'Amministrazione comunale, che verranno di volta in volta valutate dai competenti uffici.

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m. ed i., dai dirigenti dei settori interessati 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 degli Assessori competenti.

LA GIUNTA a voti favorevoli espressi all'unanimità formula la seguente proposta

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di dare atto 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 1 gennaio 2013 in euro 21,45 al metro quadrato.
- 2) di dare atto che il valore delle aree ancora da cedere o concedere all'interno del Piano di Zona in San Fedele, classificato come CP11.1 dal P.R.G.C., è determinato alla data del 1 gennaio 2013 in euro 32,63 al metro quadrato.
- 3) di dare atto 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 1° gennaio 2013 ad euro 19,87/mq;
- 4) di dare atto che il prezzo di cessione delle aree all'interno dei Sub Comparti 5 e 7 del nuovo Piano Insediamenti Produttivi in zona DI6 del P.R.G.C. denominato "Quarto", comprensivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione da realizzare, per le aree già oggetto di preassegnazione come da DGC n. 342 dell'8/7/2008, è determinato in €/mq. 64,27.
- 5) di dare atto 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 1/1/2013 in €/mq. 72,07 e sarà ulteriormente precisato in sede di assegnazione;
- 6) di dare atto che il corrispettivo di cui ai punti 1) e 3), dovrà essere comunque rivalutato, al momento in cui le aree verranno cedute, nei modi previsti dalla D.C.C. n. 55 del 27/5/1992;
- 7) Di demandare alla Giunta Comunale per gli indirizzi attuativi relativi alle assegnazioni delle aree in diritto di superficie o in locazione, secondo le modalità elencate in premessa;
- 8) di mandare copia ai settori: Urbanistica e Patrimonio/Servizio Pianificazione del Territorio e Servizio Patrimonio, Ragioneria, Bilancio e Tributi, Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica, Servizio Urbanizzazioni, Sportello Unico, Attività Economiche e Ambiente per gli adempimenti di competenza."

OMISSIS

Il Presidente, richiamata la discussione e gli interventi avvenuti nelle sedute consiliari del 24, 25, 26, 27 giugno e del 1° luglio 2013, invita i consiglieri presenti a proseguire la trattazione della pratica.

Si dà atto che la proposta di deliberazione in oggetto è stata trattata nelle sedute consiliari sopraindicate, unitamente a tutte le altre pratiche iscritte nell'avviso di convocazione relativo,

sedute collegate al provvedimento avente ad oggetto “Bilancio di previsione annuale, bilancio pluriennale 2013- 2015 e relazione previsionale e programmatica – Provvedimenti”.

OMISSIS

Entrano i consiglieri Coppo, Imerito F., Ferrero, Giargia, Quaglia, Pensabene: presenti 29.

Più nessun componente il Consiglio avendo chiesto la parola, il Presidente pone ora in votazione la proposta della Giunta Comunale e

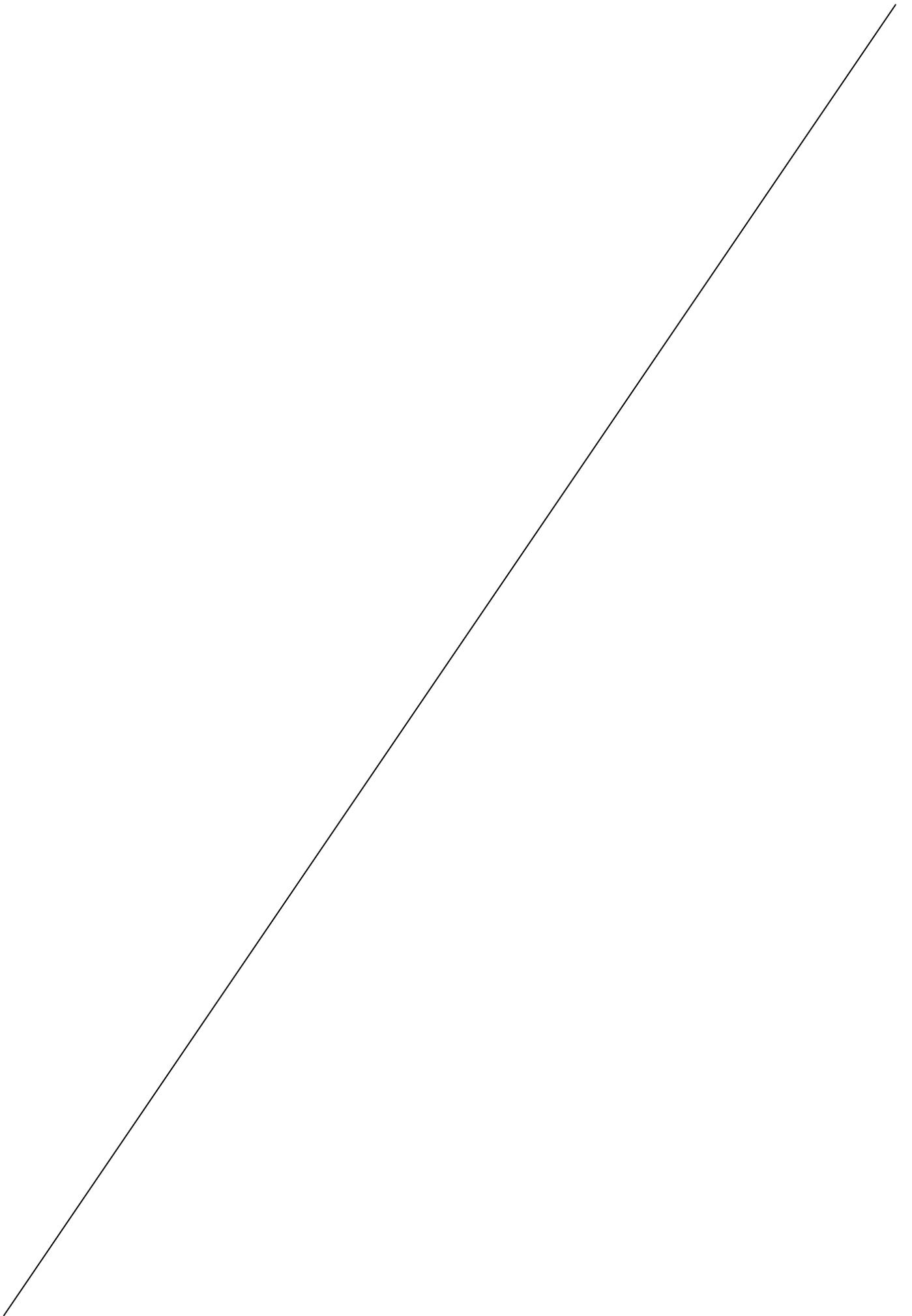
IL CONSIGLIO COMUNALE

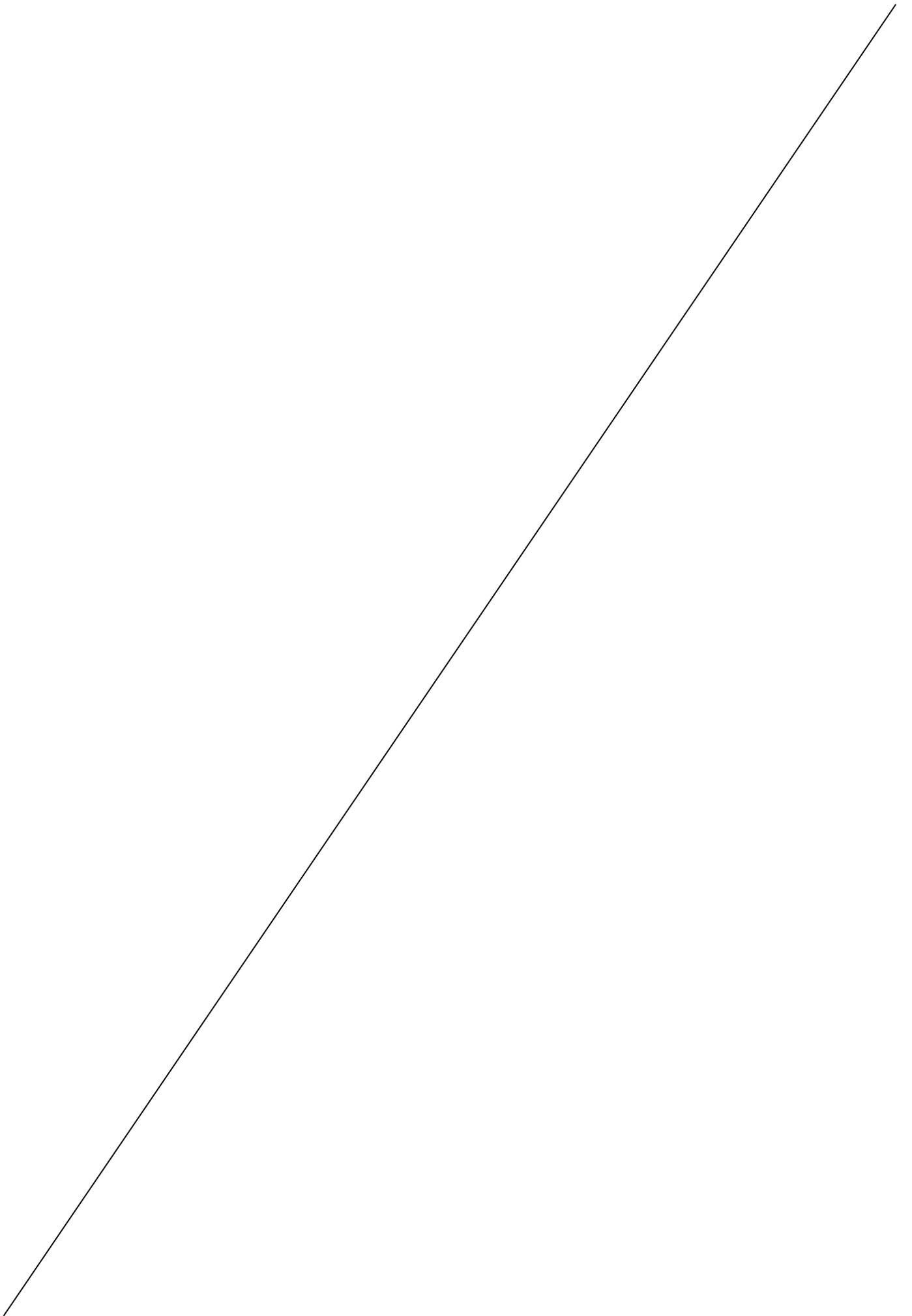
con 21 voti favorevoli, 6 voti contrari (Coppo, Cotto, Ferrero, Giargia, Pensabene, Zangirolami) e l’astensione di n. 2 consiglieri (Imerito F., Quaglia) , espressi in forma palese,

DELIBERA

di approvare in ogni sua parte e nel suo complesso la suestesa proposta della Giunta Comunale.

Infine con successiva votazione, con 22 voti favorevoli, 3 voti contrari (Giargia, Pensabene, Zangirolami) e l’astensione di n. 4 consiglieri (Coppo, Ferrero, Imerito F., Quaglia), espressi in forma palese, si dichiara la presente decisione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134.4 D.Lgs 267 del 18/08/2000.





Redatto e sottoscritto

Il Presidente
Maria Ferlisi

Il Segretario
Giuseppe Goria

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, D.Lgs 18/8/2000, n. 267)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi
il _____

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

(D.Lgs 18/8/2000, n. 267)

La presente deliberazione è stata regolarmente pubblicata. La stessa è divenuta esecutiva in
data _____.

Asti, _____
