



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 2

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA CEDERE IN
PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE -

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione del Vice Sindaco SERALE LUCA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune deve provvedere annualmente – con deliberazione da adottare prima del provvedimento di approvazione del bilancio (Cfr. Decreto Legislativo 25.02.1995, n.77, Articolo 14, comma c) – a verificare la quantità e la qualità di aree fabbricabili da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie (vincolate ai sensi delle Leggi 18.04.1962, n. 167; 22.10.1971, n. 865 e 05.08.1978, n. 457), che potranno essere cedute in proprietà – o concesse in diritto di superficie – agli operatori aventi titolo;
- la medesima delibera deve stabilire il prezzo di cessione di ciascun tipo di area interessata;
- a norma dell'articolo 49 delle N.d.A. del PRG, relativamente ai terreni da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) Convenzionata Agevolata e Sovvenzionata, allo stato attuale sono disponibili allo scopo, due aree acquisite gratuitamente al patrimonio comunale a seguito della stipula delle convenzioni dei P.E.C. delle zone urbanistiche "ATF1.BG1" e "API1.4 – Comparto A";

Dato atto che:

- gli operatori assegnatari delle aree ubicate nella zona "ATF1.BG1" dovranno beneficiare di finanziamenti pubblici statali o regionali per edilizia agevolata convenzionata e/o sovvenzionata;
- sulle aree comprese nell'ambito ATF1.BG1, è stato localizzato un finanziamento di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009), i cui interventi si attuano per lotti funzionali (n. 5 in totale) e di cui il primo (di mq. 966 di superficie) è già stato cantierato a seguito di stipula di convenzione edilizia ex L. 865/1971, con contestuale cessione dell'area ad operatore ERP per la realizzazione di un intervento di edilizia agevolata;
- secondo quanto previsto dal bando di finanziamento, un secondo lotto (per una superficie di mq. 1.364) è destinato alla realizzazione di un intervento di edilizia sovvenzionata posto a carico del Comune, mentre i restanti tre (per una superficie complessiva di mq. 3.574), essendo compresi nel medesimo Programma Integrato, saranno ceduti agli operatori già assegnatari di contributo;
- relativamente all'ambito di intervento API1.4, ai sensi dell'articolo 53.03.03 delle Norme di Attuazione (N.d.A.), la quota d'edificabilità per ERP è da considerarsi, oltre che per edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata, anche per l'edilizia convenzionata autofinanziata, l'operatore assegnatario, in assenza di finanziamenti pubblici disponibili, potrà realizzare l'intervento in autofinanziamento;
- con deliberazione di G.C. n. 260 del 17/11/2016 è stata assegnata l'area ERP, compresa nell'ambito API1.4, a seguito dell'approvazione della graduatoria definitiva relativa al Bando Pubblico, bandito con D.G.C. n. 167 del 13/08/2014, per la pre-assegnazione del lotto stesso a operatore in possesso dei requisiti specifici;

Considerato che:

- sulla base dei criteri e valori stabiliti con provvedimento di G.C. n. 208 del 26/07/2011 per la determinazione del prezzo di cessione delle suddette aree ERP agli operatori del settore, il prezzo di cessione delle suddette aree risulta di:
 - ambito ATF1.BG1:
 - €/mq 38,33, in caso di cessione dell'area in proprietà;
 - €/mq 23,00, in caso di concessione in diritto di superficie dell'area;
 - ambito API1.4:
 - €/mq 61,80, in caso di cessione dell'area in proprietà;
 - €/mq 37,07, in caso di concessione in diritto di superficie dell'area;
- sulla base dei progetti e dei computi metrici dei rispettivi P.E.C., sono stati determinati i costi di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Valutato, pertanto, che il prezzo complessivo di cessione delle aree, comprensivo dell'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene stabilito secondo il seguente prospetto:

Zona urbanistica	Foglio	mappale	superficie	Prezzo di cessione a mq.
ATF1.BG1	99	2010 (ex 1128), 2012 - 2014 (ex 1129), 2015 (ex 1131), 2021 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 (ex 1148), 1155, 2018 (ex 1134)	3.574	€/mq 92,90 (proprietà) €/mq 77,57 (superficie)
API1.4	83	438/parte	1.000	€/mq 206,47 (proprietà) €/mq 181,74 (superficie)

Dato atto che non vi sono aree da cedere e/o concedere in diritto di superficie, relativamente alle aree comprese nelle zone da destinarsi ad attività produttive e/o terziarie del vigente PRG (vincolate ai sensi delle Leggi 18.04.1962, n. 167; 22.10.1971, n. 865 e 05.08.1978, n. 457);

Visto l'articolo 42 del Testo Unico 18.08.2000 n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio, Dott. Ing. Luca GAUTERO e alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria Generale Dr. Carlo TIRELLI, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. di individuare le aree comprese negli ambiti "ATF1.BG1" e "API1.4 - Comparto A", con destinazione ERP, come sopra indicate, ai sensi del P.R.G. art. 49 delle N.d.A., le quali potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie a operatori in possesso dei requisiti specifici, fatto salvo quanto indicato nei successivi punti 4, 5 e 6;

2. di stabilire, a seguito delle indicazioni indicate in premessa, il prezzo delle aree oggetto di cessione, rispettivamente in:

ATF1.BG1	€/mq 92,90 (proprietà) €/mq 77,57 (superficie)
API1.4	€/mq 206,47 (proprietà) €/mq 181,74 (superficie)

3. di dare atto che il prezzo di cui al punto precedente potrà essere oggetto di ulteriore verifica e modificazione nel momento in cui l'area stessa sarà ceduta o concessa;
4. di dare atto che sulle aree comprese nell'ambito ATF1.BG1 è stato localizzato un finanziamento di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009), i cui interventi si attuano per lotti funzionali (n. 5 in totale) e di cui il primo (di mq. 966 di superficie) è già stato cantierato a seguito di stipula di convenzione edilizia ex L. 865/1971, con contestuale cessione dell'area ad operatore ERP per la realizzazione di un intervento di edilizia agevolata;
5. di dare atto che un secondo lotto (per una superficie di mq. 1.364) è destinato alla realizzazione di un intervento di edilizia sovvenzionata posto a carico del Comune, mentre i restanti tre (per una superficie complessiva di mq. 3.574), essendo compresi nel medesimo Programma Integrato, saranno ceduti agli operatori già assegnatari di contributo;
6. di dare atto che con deliberazione di G.C. n. 260 del 17/11/2016 è stata assegnata l'area ERP, compresa nell'ambito API1.4, a seguito dell'approvazione della graduatoria definitiva relativa al Bando Pubblico, bandito con D.G.C. n. 167 del 13/08/2014, per la pre-assegnazione del lotto stesso a operatore in possesso dei requisiti specifici;
7. di prendere atto che non vi sono aree da cedere e/o concedere in diritto di superficie comprese nelle zone da destinarsi ad attività produttive e/o terziarie del vigente PRG (vincolate ai sensi delle Leggi 18.04.1962, n. 167; 22.10.1971, n. 865 e 05.08.1978, n. 457);
8. di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Ing. Elena LOVERA, Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica del Settore Ambiente e Territorio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.