



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

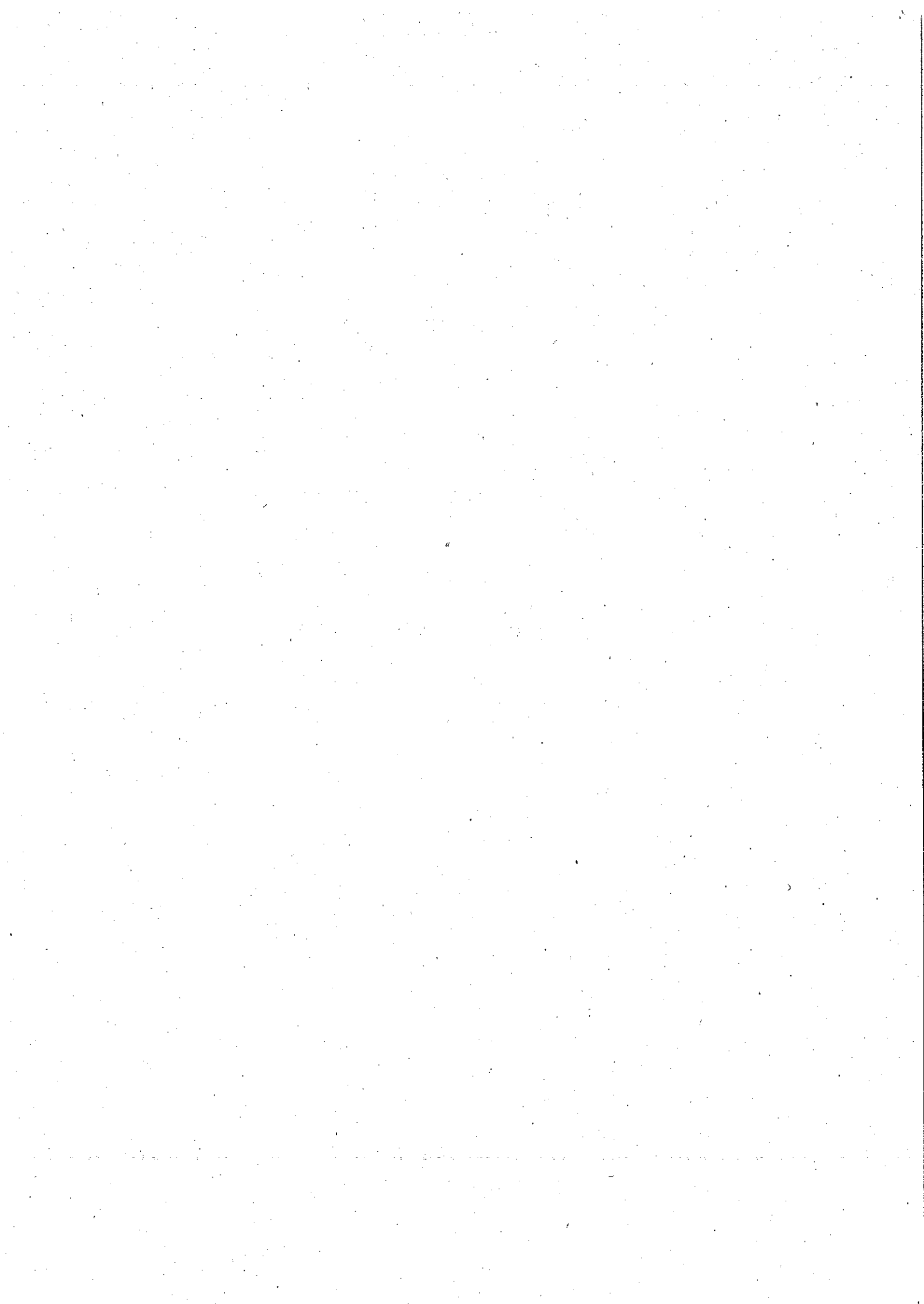
Oggetto n. 8

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 dell'Assessore 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 ERP acquisite gratuitamente al patrimonio comunale a seguito della stipula delle convenzioni dei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) delle zone urbanistiche "API1.4 – Comparto A" e "ATF1.BG1";
- l'aggiudicazione delle aree comprese nell'ambito "ATF1.BG1" è subordinata all'assegnazione di finanziamenti pubblici statali o regionali per edilizia agevolata convenzionata e/o sovvenzionata, mentre nell'area ERP della zona urbanistica "API1.4", in applicazione dell'articolo 53.03.03 delle N.d.A. vigenti del PRG, potrà realizzarsi un intervento anche in edilizia convenzionata autofinanziata;

Dato atto che:

- relativamente all'ambito urbanistico "API1.4 – Comparto A":
 - con deliberazione di G.C. n. 260 del 17/11/2016 era stata assegnata l'area ERP a operatore in possesso dei requisiti necessari, aggiudicatario della medesima a seguito di partecipazione a specifico Bando Pubblico di pre-assegnazione, bandito con precedente D.G.C. n. 167 del 13/08/2014;
 - successivamente detto operatore ha rinunciato espressamente all'assegnazione rifiutandosi di sottoscrivere la convenzione edilizia ex art. 35 della L. 865, come da schema approvato con D.G.C. n. 155 del 08/06/2017;
 - pertanto, detta area sarà riassegnata previo nuovo Bando Pubblico di pre-assegnazione;
- relativamente all'ambito urbanistico "ATF1.BG1":
 - la Regione Piemonte, con Determinazione Dirigenziale n. 609 del 02/07/2018, ha revocato i finanziamenti del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsti per tutti gli interventi in esso localizzati, per mancato inizio lavori nei termini previsti e a seguito anche della procedura liquidatoria nella quale è incorso l'unico operatore già intestatario di permesso di costruire per intervento di edilizia agevolata, di cui non risulta essere stata eseguita alcuna opera edilizia, nonostante l'approntamento iniziale del cantiere;
 - il lotto edificatorio di proprietà dell'operatore in liquidazione è attualmente oggetto di vendita all'asta nell'ambito della relativa procedura fallimentare concorsuale;
 - a seguito del suddetto provvedimento regionale anche gli altri lotti fondiari ricompresi nell'area ERP, non potendo più beneficiare dei finanziamenti pubblici, sono stati revocati e dovranno essere riassegnati con apposito Bando Pubblico di pre-assegnazione e/o mediante altra specifica procedura prevista dalla normativa vigente in materia;

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 API1.4:
€/mq 63,28; in caso di cessione dell'area in proprietà;

€/mq 37,96, in caso di concessione in diritto di superficie dell'area;
a cui occorre aggiungere i costi di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati in €/mq. 144,67;

- ambito ATF1.BG1:

€/mq 39,25, in caso di cessione dell'area in proprietà;

€/mq 23,55, in caso di concessione in diritto di superficie dell'area;

a cui occorre aggiungere i costi di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati in €/mq. 54,57;

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.
API1.4	83	726	1.527	€/mq 207,95 (proprietà) €/mq 182,63 (superficie)
ATF1.BG1	99	2010 – 2012 – 2014 – 2015 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028 – 1155	4.938	€/mq 93,82 (proprietà) €/mq 78,12 (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 Edilizia e Pianificazione Urbanistica, Dott. Ing. Massimiliano GALLI e alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi Dr. Carlo TIRELLI, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

- 1) di individuare, per i motivi illustrati in narrativa, le aree comprese negli ambiti "API1.4 – Comparto A" e "ATF1.BG1", con destinazione ERP, come sopra indicate, ai sensi del PRG art. 49 delle N.d.A., le quali potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie a operatori di edilizia residenziale pubblica, che specificamente per l'ambito "ATF1.BG1", dovranno altresì ottenere i finanziamenti pubblici per edilizia agevolata convenzionata e/o sovvenzionata;
- 2) di stabilire, a seguito delle indicazioni indicate in premessa, il prezzo delle aree oggetto di cessione, rispettivamente in:

API1.4	€/mq 207,95 (proprietà) €/mq 182,63 (superficie)
ATF1.BG1	€/mq 93,82 (proprietà) €/mq 78,12 (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 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);
- 5) di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Ing. Elena LOVERA, istruttore direttivo tecnico del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

