



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

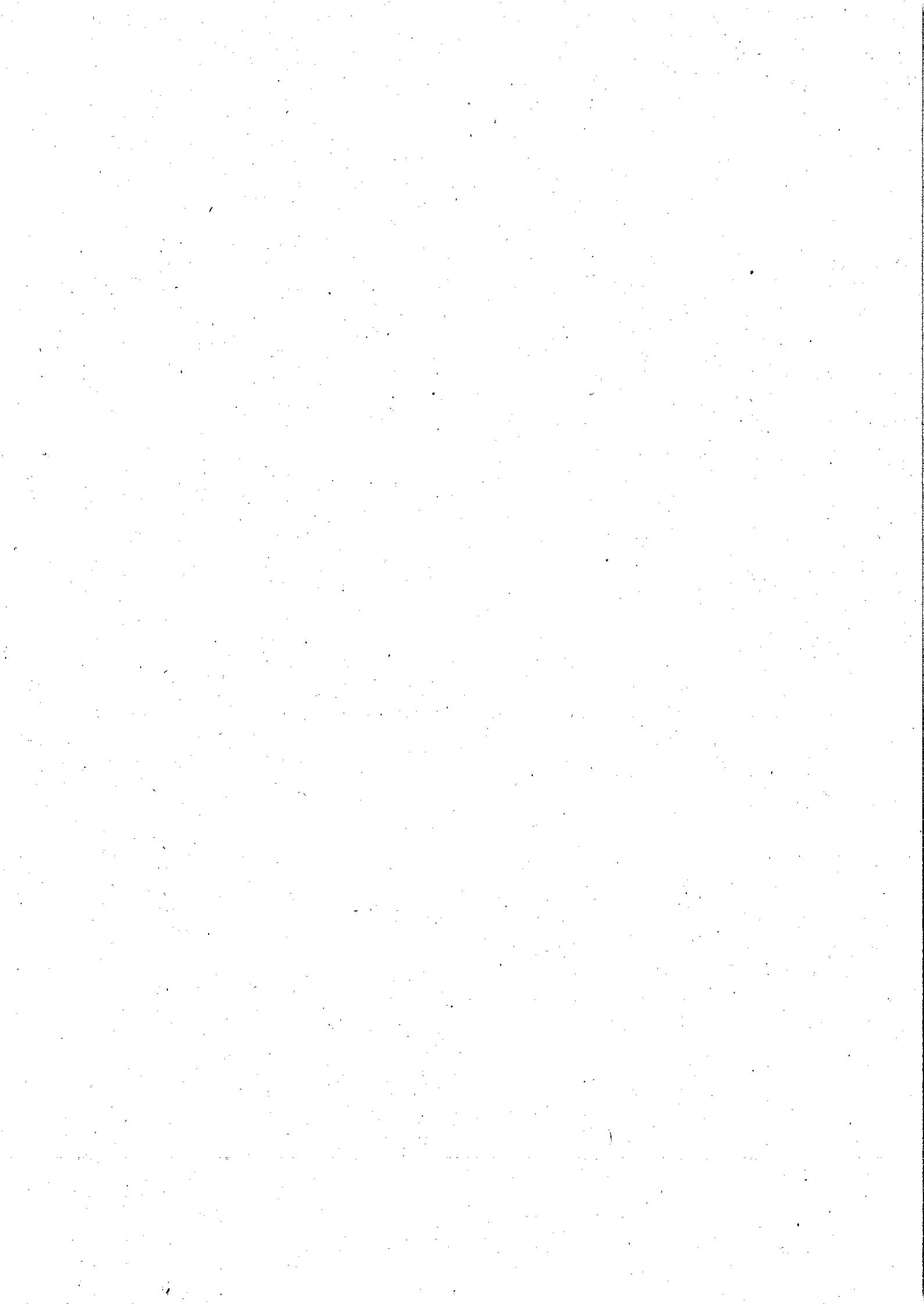
Oggetto n. 3

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 P.R.G.C., relativamente ai terreni da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) Convenzionata Agevolata e Sovvenzionata, allo stato attuale sono ancora disponibili allo scopo le due aree ERP di cui agli ambiti urbanistici "API1.4 – Comparto A" in località altipiano e "ATF1.BG1" in frazione Borgo S. Giuseppe già descritte nella precedente deliberazione di C.C. n. 114 del 18/12/2018;
- in seguito a:
 - approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ambito "ATF1.MA3", avvenuta con D.G.C. n. 161 del 11/07/2016, relativa ad un ampliamento della superficie territoriale complessiva e redistribuzione dei lotti edificatori e delle aree a servizi previste in cessione;
 - stipula della relativa convenzione edilizia tra i proponenti e il Comune di Cuneo con atto a rogito Notaio G. Renaudo Rep. n. 46323/9728 del 13/12/2016 e contestuale cessione dei terreni destinati a viabilità e servizi pubblici, comprensivi delle aree da destinarsi a interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - mancata attuazione di un intervento di edilizia sovvenzionata previsto all'interno del P.E.C. a causa della revoca del finanziamento regionale (Bando "Programma Casa 10.000 alloggi" – terzo biennio) del quale il medesimo risultava beneficiario e per la cui realizzazione era stato in precedenza affidato l'incarico all'A.T.C. Piemonte Sud, successivamente revocato con Deliberazione di G.C. n. 340 del 20/12/2018;
- sono ora altresì disponibili due ulteriori aree ERP localizzate nel citato ambito "ATF1.MA3" - frazione Cerialdo;

Dato atto che:

- l'aggiudicazione delle aree comprese negli ambiti "ATF1.BG1" e "ATF1.MA3" 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;
- sono confermate le superfici dei due lotti ERP come già indicati nella precedente deliberazione di C.C. n. 114/2018, mentre si precisa che la superficie catastale dei lotti ERP localizzati in frazione Cerialdo risultano rispettivamente di mq. 1099 (lotto "M") e mq. 670 (lotto "P");
- l'aggiudicazione del suddetto lotto "P" è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni e/o clausole contrattuali previste all'articolo 5 della sopra richiamata convenzione edilizia rogito Notaio G. Renaudo Rep. n. 46323/9728 del 13/12/2016;

Considerato inoltre 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 aree risulta di:

- ambito API1.4:
€/mq 63,34, in caso di cessione dell'area in proprietà;

€/mq 38,00, 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. 94,74;

- ambito ATF1.BG1:

€/mq 39,29, in caso di cessione dell'area in proprietà;

€/mq 23,57, 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. 46,92;

- ambito ATF1.MA3:

€/mq 39,29, in caso di cessione dell'area in proprietà;

€/mq 23,57, 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. 53,98;

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	mappali	superficie	Prezzo di cessione a mq.
API1.4	83	726	1.527	€/mq 158,08 (proprietà) €/mq 132,74 (superficie)
ATF1.BG1	99	2010 – 2012 – 2014 – 2015 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028 – 1155	4.938	€/mq 86,21 (proprietà) €/mq 70,49 (superficie)
ATF1.MA3	61	2349 - 2344	1.769	€/mq 93,27 (proprietà) €/mq 77,56 (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 Generale 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 con destinazione ERP comprese negli ambiti "API1.4 – Comparto A", "ATF1.BG1" e "ATF1MA3", 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 gli ambiti "ATF1.BG1" e "ATF1MA3", dovranno altresì ottenere i finanziamenti pubblici per edilizia agevolata convenzionata e/o sovvenzionata;

- 2) di stabilire, per quanto in premessa argomentato, il prezzo delle aree oggetto di cessione rispettivamente in:

API1.4	€/mq 158,08 (proprietà) €/mq 132,74 (superficie)
ATF1.BG1	€/mq 86,21 (proprietà) €/mq 70,49 (superficie)
ATF1.MA3	€/mq 93,27 (proprietà) €/mq 77,56 (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. Massimiliano Galli, Dirigente 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.

