



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 12

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 SPEDALE ALESSANDRO

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, nel territorio comunale, sono disponibili le seguenti aree ERP:
 - n. 1 lotto edificatorio di mq. 4.938 in frazione Borgo San Giuseppe, adiacente alla ex Residenza Bisalta, nell'ambito urbanistico del Piano Esecutivo Convenzionato "ATF1.BG1" del P.R.G.;
 - n. 2 lotti edificatori in frazione Cerialdo nell'ambito urbanistico del Piano Esecutivo Convenzionato "ATF1.MA3" del P.R.G., rispettivamente di mq. 1099 (lotto "M") e mq. 670 (lotto "P");
- rispetto alla precedente deliberazione di C.C., pari oggetto, n. 85 del 20/12/2022, che qui si richiama, non è più ricompreso il lotto edificatorio di mq. 1.527 ubicato sull'Altipiano in Via Cascina Colombaro, nell'ambito urbanistico del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) "API1.4 – Comparto A" in quanto, a seguito dell'adozione della Variante Parziale n. 35 al P.R.G. vigente, avvenuta con D.G.C. n. 63 del 25/07/2023, la SUL derivante dal predetto lotto ERP si intende trasferita agli edifici siti nel vicino Quartiere Donatello - Via Madonna del Colletto -Via Gian Lorenzo Bernini;

Constatato che con l'approvazione definitiva, in data odierna, della Variante Parziale n. 35 al P.R.G. la modifica urbanistica - comportante lo stralcio del lotto ERP previsto in Via Cascina Colombaro nel P.E.C. ambito "API1.4 – Comparto A" – sarà già operativa a decorrere dal mese di gennaio 2024, detta area non è più disponibile;

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;

Considerato che conformemente ai 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 in argomento, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT, risulta di:

- ambito ATF1.BG1:
 - €/mq 45,64, in caso di cessione dell'area in proprietà;
 - €/mq 27,39, 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 45,64, in caso di cessione dell'area in proprietà;
 - €/mq 27,39, 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.
ATF1.BG1	99	2010 – 2012 – 2014 – 2015 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028 - 1155	4.938	€/mq 92,56 (proprietà) €/mq 74,31 (superficie)
ATF1.MA3	61	2349 - 2344	1.769	€/mq 99,62 (proprietà) €/mq 81,37 (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;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, 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 dare atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di individuare, per i motivi illustrati in narrativa, le aree con destinazione ERP comprese negli ambiti "ATF1.BG1" e "ATF1.MA3", 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 previo ottenimento dei finanziamenti pubblici per edilizia agevolata convenzionata e/o sovvenzionata;
- 3) di stabilire, per quanto in premessa argomentato, il prezzo delle aree oggetto di cessione rispettivamente in:

ATF1.BG1	€/mq 92,56 (proprietà) €/mq 74,31 (superficie)
ATF1.MA3	€/mq 99,62 (proprietà) €/mq 81,37 (superficie)

- 4) 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;

- 5) 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);
- 6) di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Ing. Massimiliano Galli, Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive.

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.