

ALL. 12



Originale	<input type="checkbox"/>
Copia conforme	<input type="checkbox"/>

COMUNE DI PALERMO

Mod.CDC01

Archivio Segreteria Generale	
data	Cat
Fasc.	Prot. n°
P.D.L. n°	

O.D.G. n°
DELIBERAZIONE C.C.
n°

OGGETTO: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

<p>SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA Servizio DIREZIONE.. Proposta n° <u>05</u>... Protocollo n°</p> <p>del</p> <p style="text-align: center;">Alla Ragioneria Generale</p> <p>Per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.</p> <p>Li</p> <p style="text-align: center;">IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ing. <u>Graziella Pirolo</u></p>	<p style="text-align: center;">CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>Seduta del</p> <p>↑ approvata</p> <p>↑ respinta</p> <p>↑ annotazioni: v.ultima pagina</p> <p>VOTI: PALESI/SEGRETI</p> <p>↑ Immediatamente eseguibile</p>
--	--

RAGIONERIA GENERALE

Pervenuto il 27/03/2012 n° 237438

Alla Segreteria Generale

IL DIRIGENTE

.....

SEGRETERIA GENERALE

Prot. n° _____	E.p.c.: <u>Al Settore/Ufficio proponente</u>

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta dalle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE

.....



PDC01/a

COMUNE DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA
Servizio Direzione

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° 5 fogli, oltre il presente, e da n° 2 allegato)

OGGETTO: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

PROPONENTE	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <u>g.pitrolo@urb.comune.palermo.it</u> ing. Graziella Pitrolo Li. 22/03/2012	IL DIRIGENTE Ing. Attilio Carioti

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)	
<input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate	
IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO <u>a.carioti@comune.palermo.it</u> Ing. Attilio Carioti	VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE Ing. Attilio Carioti
DATA	

DATA	VISTO: IL COMMISSARIO Dott.ssa Luisa Latella...
------------	--

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)	
<input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate <input checked="" type="checkbox"/> Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata	
DATA 4/4/12	IL RAGIONIERE GENERALE Dott. Bohuslav Basile

Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle osservazioni di cui al Parere di regolarità Contabile e/o rese dal Segretario Generale:

osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. del
 Parere di regolarità tecnica confermato SI : NO
 Gs nota mail prot. n° del Gs nota mail prot. n° del
 Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n°..... del	
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	IL SEGRETARIO GENERALE

Il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, Servizio DIREZIONE, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

II DIRIGENTE

PREMESSO che:

- L'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000 per quel che qui interessa, così testualmente dispone:

“Al bilancio di previsione sono allegati i seguenti documenti: a)...omissis b)..omissis...c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”.

In attuazione del suddetto disposto si è pertanto effettuata la verifica della quantità e qualità delle aree *da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie*, alla luce dei Piani PEEP, o PIP (L. 167/62 e L.865/71) , o dei Piani di recupero (L. 457/78), in atto operanti sul territorio, non essendo riscontrabili fabbricati che si trovano nella medesima fattispecie;

- Con riferimento ai PEEP, la validità dei suddetti piani, redatti ai sensi della L.167/1962 e L. 865/1971, è da tempo scaduta ed in ogni caso le aree a tal uopo individuate sono esaurite e non sono state individuate nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002, aree destinate a tale finalità; la suddetta verifica pertanto ha determinato che non vi sono aree libere da costruzioni da assegnare in diritto di superficie né tanto meno in diritto di proprietà.

Con riferimento alle aree ricadenti nei PEEP già edificate ed assegnate in diritto di superficie, l'attività che si ritiene rientri all'interno della verifica richiesta dal disposto di legge è collegata all'applicazione di alcuni commi dell'art.31 della legge 448/98, come modificato della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, che consente (comma 45) ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona (Cooperative edilizie, IACP) in regime di concessione di diritto di superficie dell'area di sedime dei fabbricati, la variazione del loro stato patrimoniale passando dalla concessione in diritto di superficie al diritto di proprietà dell'area mediante il pagamento di un corrispettivo il cui calcolo si fonda sul valore immobiliare attuale di mercato dell'area (comma 48).

Il comma 48 dell'art.31 della L.448/98, infatti, così recita: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma1, del decreto -legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 8*

agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. (omissis)"; il successivo comma 49 precisa che: "E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48"

Come è noto il su richiamato art. 5-bis comma 1, che stabiliva le modalità di calcolo dell'indennità per esproprio per pubblica utilità delle aree, è stato dichiarato incostituzionale dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 che ha invece fissato nel valore di mercato il valore del costo dell'esproprio, e pertanto, per effetto della citata sentenza, il riferimento all'art. 5-bis comma 1, di cui al comma 48 dell'art.31 della citata legge, è da intendersi effettuato nel senso espresso dalla sentenza, e cioè con riferimento al valore venale di mercato delle aree.

Di conseguenza il prezzo di cessione viene determinato in misura pari al 60% del valore di mercato delle aree, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati come sopra riportato.

Già con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 06/07/2011 si è preso atto dei prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà, determinati nella misura del 60% dei valori di mercato delle aree stimati nello studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica allegato alla suddetta delibera. Nello studio si fa rilevare che i valori di mercato, sono riferiti al marzo 2011, e sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione all'andamento degli indici I.S.T.A.T., e che ogni decennio, invece, in funzione delle probabili variazioni delle indagini di mercato, dovrà procedersi alla loro rielaborazione, al fine di determinare i nuovi parametri. Pertanto non essendo trascorso il biennio di riferimento che può determinare variazioni apprezzabili dei valori di mercato si ritiene per l'anno 2012 di poter riconfermare i valori già determinati con delibera n. 256 del 06/07/2011, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT dell'anno pari ad 1,018.

- Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinati, non essendovi in attuazione né in previsione aree a tale scopo destinate è negativa e conseguentemente non si possono stabilire i prezzi di cessione delle aree;

- Con riferimento ai **Piani P.I.P.** (Piani di Insediamenti Produttivi) analogamente a quanto già riportato ai commi precedenti per i PEEP, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 06/07/2011 sono stati approvati i prezzi con riferimento ai PIP di Brancaccio e di Bonagia Pertanto i suddetti valori di mercato per le due zone non essendo trascorso il biennio di riferimento che può determinare valori apprezzabili di variazione dei valori sono riconfermati, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT dell'anno pari ad 1,018.

Le aree sono già state assegnate in diritto di superficie e pertanto anche in questo caso la verifica è negativa. In conseguenza di quanto detto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione in diritto di superficie delle aree;

RITENUTO che:

- Allo stato, la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricedenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate e non vi sono aree soggetti a piano di recupero. Pertanto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree;
- Con riferimento alle aree già edificate all'interno dei PEEP per consentire agli aventi diritto il passaggio dal regime di diritto di superficie delle aree di sedime al diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della legge 448/98 comma 45, occorre riconfermare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà approvati con delibera di Consiglio comunale n. 256 del 06/07/2011 in quanto non è trascorso il biennio di riferimento che può determinare variazioni apprezzabili dei valori di mercato, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT dell'anno pari ad 1,018:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00



VISTI: - l'art. 172 del D. lgs. 267/2000.

- il PRG vigente approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002
- La delibera di C.-C. n. 256 del 06/07/2011 avente ad oggetto "Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.", (All.1) e l'Allegato 2 "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000)

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati:

- 1) La verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate in diritto di superficie, né sono operanti Piani di recupero ai sensi della L.457/78. Conseguentemente non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie;
- 2) Riconfermare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà approvati con delibera di Consiglio comunale n. 256 del 06/07/2011 in quanto non è trascorso il

biennio di riferimento che può determinare variazioni apprezzabili dei valori di mercato, fermo restando il coefficiente di rivalutazione ISTAT dell'anno pari ad 1,018:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

IL DIRIGENTE
Ing. Attilio Cariofi

Il Dirigente responsabile del Servizio esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente del Servizio
ing. Attilio Cariofi

Il Dirigente Coordinatore del Settore, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Dirigente Coordinatore del Settore
ing. Attilio Cariofi

Il Commissario, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il Commissario
Dott.ssa Luisa Latella



Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/Contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente responsabile di Ragioneria
Dott. Bohuslav Basile



DELIBERAZIONE DI C.C. n. _____ del _____

Oggetto Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.



ALL.1. Delibera di C.-C. n. 256 del 06/07/2011 avente ad oggetto “Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.,

ALL.2 “Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P
“(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000)

Il Responsabile del procedimento
Ing. Graziella Pitrolo

ANNOTAZIONI: _____
