



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 delle quantità di aree da destinarsi alle residenze, attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. vo 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree.

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

 Proposta n° 8 Protocollo n° 570594
 del 03/04/2017
Alla Ragioneria Generale
 Per il parere di regolarità contabile previsto
 dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.

Li

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Antonino Nuccio

a.nuccio@comune.palermo.it

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del

↑ approvata

↑ respinta

↑ annotazioni: v. ultima pagina

VOTI: PALESI/SEGRETI

↑ Immediatamente eseguibile

RAGIONERIA GENERALE
Pervenuto il 07/04/2017 n° 570594
 Alla Segreteria Generale
 IL DIRIGENTE

SEGRETERIA GENERALE

Prot. n° _____

E.p.c.:

Al Settore/Ufficio proponente

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 delle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE

COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° 1 fogli, oltre il presente, e da n° 4 allegati)

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Antonino Nuccio
a.nuccio@comune.palermo.it

PROPONENTE

IL CAPO AREA

Arch. Nicola Di Bartolomeo

Li. 30 MAR 2017

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art. 4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n° 198/2013)

☒ VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
n.dibartolomeo@comune.palermo.it

VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE
n.dibartolomeo@comune.palermo.it

DATA

DATA 03 APR 2017

VISTO: IL SINDACO/ASSESSORE

Arch. Giuseppe Gini

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)

☐ VISTO: si esprime parere favorevole

☐ VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

☐ Parere non dovuto poiché l'atto non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL RAGIONIERE GENERALE

Dott.ssa Carmela Agnello

DATA.....

.....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

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Capo Area della Pianificazione nella qualità di Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, 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 CAPO AREA

Premesso che:

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, va effettuata ad oggi con riferimento alle zone del PRG vigenti individuate ai sensi della L.167/62 n° 865 /1971 n° 457/1978, ovvero sulle aree P.I.P ; infatti 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.

Ciò premesso

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; 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, non sono state individuate aree destinate a tale finalità; la suddetta verifica, pertanto, ha accertato che non vi sono aree libere da costruzioni da assegnare in diritto di superficie, né tanto meno in diritto di proprietà.

Nelle aree ricadenti nei PEEP, già edificate ed assegnate in diritto di superficie, l'attività che si ritiene rientri all'interno della verifica richiesta dal suddetto dispositivo di legge è collegata all'applicazione di alcuni commi (da 45 a 49 bis) dell'art.31 della legge 448/98, che consente ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona (Cooperative edilizie, IACP), di variare lo stato patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà dell'area, mediante il pagamento, laddove dovuto, di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda sull'applicazione del comma 48 dell'art.31 della L.448/98, che 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"*; il successivo comma 49 bis e 49 ter, rispettivamente, altresì, recitano:

49 bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministero dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49 ter. Le disposizioni di cui al comma 49bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'art. 18 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

Come è noto il su richiamato art. 5-bis comma 1, che stabiliva le modalità di calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, è stato dichiarato incostituzionale dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, che ha invece fissato nel valore di mercato il costo dell'esproprio; 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 applicabile 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 secondo gli indici ISTAT.

A partire dal 2011, con deliberazione n°256 del 06.07.2011, il Consiglio Comunale ha fissato il valore delle aree, stimato dal Settore Risorse Immobiliari e riportato nello studio di cui all'All. 1.

Nello studio si fa rilevare che i valori di mercato delle aree, 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.

Si riportano i valori delle aree P.E.E.P., su cui l'Ufficio ha operato, nel corso dell'anno 2016, nel rispetto anche della delibera di C.C. n° 30 del 04.05.2016 (All. 2):

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00*1,050= €/mq 339,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00*1,050= €/mq 347,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00*1,050= €/mq 441,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 336,00*1,050= €/mq 353,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00*1,050= €/mq 551,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00*1,050= €/mq 551,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00*1,050= €/mq 339,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00*1,050= €/mq 331,00

Per verificare l'esistenza di eventuali variazioni del mercato immobiliare cittadino, rispetto alla determinazione effettuata, è stato richiesto, con nota n° 1949245 del 07.12.2016 (**All.3**) al Settore Risorse Immobiliari- Ufficio Tecnico- Commissione di Valutazione, la conferma o meno dei valori di mercato già precedentemente determinati nelle aree P.E.E.P. e P.I.P. Il Settore Risorse Immobiliari non ha confermato i valori precedentemente determinati nelle suddette aree e con note nn°225098-225229-225203-225042-225084-224983-225001-225018-224879-224958-224904- tutte del 17.03.2017 (**All 4**)., ha trasmesso le nuove valutazioni, come riportate di seguito:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

I suddetti valori, trascorso il biennio, possono essere riconfermati, ma si dovrà tenere conto dell'adeguamento ISTAT.

Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinate, 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, 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 ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate e non vi sono aree soggette 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, si riportano i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà stimati dalla Commissione di Valutazione, validi per il biennio 2017-2019 e di seguito riportata:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

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.

Lo studio avente ad oggetto "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P

“(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000) “(All.1)

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che qui 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) Ai fini della trasformazione dell'area da diritto di superficie a diritto di proprietà, di cui all'art. 31 L. 448/98 (commi da 45 a 49/bis), prendere atto della stima effettuata dalla Commissione Tecnica di Valutazione, per il biennio 2017-2019 e di seguito riportata:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 280,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 287,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 618,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 280,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 290,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 290,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 280,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 387,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 309,00
L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 483,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 255,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 280,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 290,00

I suddetti valori, trascorso il biennio, possono essere riconfermati, ma si dovrà tenere conto dell'adeguamento ISTAT.

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

Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale 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 Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

Il Capo Area Pianificazione Urbana e Territoriale, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.


Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

L'Assessore al ramo, 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.


L'Assessore
alla Pianificazione Territoriale
Arch. Giuseppe Gini

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.ssa Carmela Agnello

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 8 DEL 03/04/2017

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.

“Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P.”:

1. Relazione
2. Tavola generale scala 1/25.000)
3. Nota Pianificazione urbana e Territoriale n°1949245 del 07.12.2016
4. Note nn°225098-225229-225203-225042-225084-224983-225001-225018-224879-224943-224958-224904- **tutte del 17.03.2017**

Il Responsabile del procedimento
Geom. Antonino Nuccio

ANNOTAZIONI: _____

Lo scrivente Ufficio ai sensi del DLgs.n.33/2013,provvederà alla pubblicazione dei dati del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente a seguito dell'avvenuto controllo della Ragioneria Generale.
