



COMUNE DI BUCCINO

Provincia di Salerno

COPIA

DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 31 del 31/08/2022

OGGETTO: Verifica della qualità e quantità delle aree da cedere in diritto di superficie o in proprietà.

L'anno duemilaventidue il giorno Trentuno del mese di Agosto alle ore 15.40 nella Casa Municipale a seguito di invito diramato dal Presidente del Consiglio Comunale Dott.ssa Maria Murano in data 25/08/2022 prot. n.6170 si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Dott.ssa Maria Murano – Cons.Comunale
Fatto l'appello nominale risultano presenti i Sigg.

		Presenti	Assenti
1	Pasquale FREDA	X	
2	Antonella TRIMARCO	X	
3	Gregorio GRIPPO	X	
4	Massimo CARBONE	X	
5	Antonio VOLPE		X
6	Anna FERRARA	X	
7	Maria MURANO	X	
8	Nadia ROBERTAZZI	X	
9	Angela BASTARDO	X	
10	Francesco FERNICOLA	X	
11	Pasquale GALLUCCI	X	
12	Maria TRIMARCO	X	
13	Annamaria DEL CORVO	X	
	Totale	12	

Assegnati n. 13

In carica n. 13

Presenti n. 12

Assiste il Segretario Generale dott.ssa Margherita Torraca

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

La seduta è pubblica.

Relaziona sull'argomento il Consigliere Antonella Trimarco, illustrando i vari aspetti del relativo punto all'ordine del giorno.

Interviene il Consigliere Fernicola dicendo che, per il futuro, sarebbe necessario rivedere la zona P.I.P. e prendere in considerazione l'ipotesi di declassare alcune aree.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art 172, comma c) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" impone ai Comuni, così come già previsto dall'art. 14 della legge 26.04.1983 n. 131, l'obbligo di verificare annualmente con apposita deliberazione da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio di previsione, la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 167/62, 865/71 e 457/78, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie. Con la medesima deliberazione dovrà essere stabilito il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- in ottemperanza alle predette direttive il Consiglio Comunale ogni anno ha provveduto ad adottare i conseguenti provvedimenti, definendo il termine di quantità su base volumetrica e la qualità correlata al regime di assegnazione dei suoli o dei fabbricati, apportando, ove necessario, le occorrenti variazioni ed aggiornando gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura pari al costo per la loro realizzazione, al fine di assicurare la copertura finanziaria e mantenere così il criterio previsto dalla legge del pareggio tra i costi e ricavi;
- le aree in origine ed i fabbricati da alienare o da concedere in diritto di superficie solitamente non sono di proprietà comunale ma vengono acquisiti tramite procedura espropriativa la cui indennità costituisce la base per la definizione dei prezzi di cessione o concessione oggetto della presente proposta;
- con legge 24.12.2007 n. 244 sono state apportate significative modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica dell'indennità di esproprio per le aree edificabili;
- in base alle disposizioni contenute nell'art. 2, punto 89 della citata legge 244/07, l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene e quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento;
- il valore venale di un'area edificabile, che solitamente si identifica nel prezzo di mercato, nel caso di procedura espropriativa non può coincidere con il valore che verrebbe definito in una libera contrattazione in quanto l'indennità deve fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore che il proprietario trarrebbe dall'immobile se decidesse di porlo sul mercato con la destinazione stabilita dallo strumento urbanistico, che nel caso specifico ha individuato tali aree per motivi di pubblico interesse, sottoponendole a speciali vincoli normativi che di fatto le sottrae alla libera negoziazione poiché l'unico possibile acquirente rimane la sola Amministrazione pubblica;
- l'indennità da determinare, corrispondente al pagamento al proprietario espropriato del giusto ed effettivo ristoro, deve inoltre tenere in considerazione la portata sociale delle finalità pubbliche che si vogliono perseguire pur sempre definite e classificate dalla legge in via generale, altrimenti l'eccessivo livello di spesa che ne deriverebbe renderebbe impossibili o troppo onerosi gli interventi pubblici programmati;
- l'articolo 3 -comma 63 -punto d) della legge 23.12.1996 n. 662 dispone che i corrispettivi della concessione in superficie e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano

approvato a norma della L. 167/62 ed i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume, tale differenziazione è relativa alle sole aree residenziali di assegnazione diretta all'operatore;

- l'articolo 3 sopra citato indica inoltre la possibilità di stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzioni e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi che costruiscono alloggi da concedere in locazione, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione;
- tali riduzioni saranno compensate dai maggiori introiti derivanti dalla cessione in proprietà;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in diritto di superficie che quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile.

Considerato che:

- sulla scorta dei dati acquisiti concernenti il valore da attribuire alle aree per la determinazione dell'indennità di esproprio, non risultano essere intervenute significative variazioni rispetto agli anni precedenti;
- il costo complessivo stimato per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria non ha subito sostanziali aumenti rispetto al costo originariamente definito;

Preso atto: delle verifiche effettuate dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale che in questo Comune non esistono attualmente aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o diritto di superficie come già indicato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 09/05/2022 e di cui all'attestazione allegata;

Considerato che l'esistenza dei cespiti indicati dalle prefate disposizioni legislative impone quindi l'adempimento prescritto dal T.U. EE.LL.;

Ritenuto di riservarsi di predisporre un piano dettagliato di utilizzo per eventuali immobili comunali cedibili in proprietà o in diritto di superficie e di fissare il prezzo unitario di cessione o di concessione (nella misura dell'80% del prezzo unitario di cessione), dopo la loro acquisizione definitiva e urbanizzazione;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei competenti Settori ai sensi dell'art.49 TUEL;

Con n. 8 Voti Favorevoli, n. 2 Voti Contrari (Consiglieri Fernicola e Gallucci) e n. 2 Astenuti (Consiglieri Del Corvo e Maria Trimarco), espressi per alzata di mano.

DELIBERA

1. **di dare atto** che a seguito della verifica effettuata dall'UTC ai sensi delle leggi 18/04/1962 n. 167, 22/10/1971 n. 865 e 05/08/1978 n. 457, allo stato il Comune non dispone di aree da cedere in proprietà o in diritto di superficie per i Piani di edilizia Economica e Popolare (PEEP) in corso di definizione, né Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) con procedure avviate;

2. **di riservarsi** di predisporre un Piano dettagliato di utilizzo per eventuali immobili comunali cedibili in proprietà o in diritto di superficie e di fissare il prezzo unitario di cessione o di concessione (nella misura dell'80% del prezzo unitario di cessione), dopo la loro acquisizione definitiva e urbanizzazione;

3. **di dare atto** che il presente provvedimento, costituisce allegato obbligatorio del Bilancio di previsione.

4.di dichiarare, con n. 8 Voti Favorevoli, n. 2 Voti Contrari (Consiglieri Fernicola e Gallucci) e n. 2 Astenuti (Consiglieri Del Corvo e Maria Trimarco), la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

F.to come all'originale



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to come all'originale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi dal sottoscritto Segretario Comunale che, giusta relazione del Messo, copia delle persone deliberazione è stata:

affissa all'albo pretorio il 07 SET, 2022 reg. al n° 189
per la prescritta pubblicazione di giorni quindici consecutivi e vi rimarrà fino alla scadenza: **20 SET, 2022**

Buccino, 07 SET, 2022

Il Responsabile Albo Pretorio
f.to Dott.ssa Gaetana Natale



IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Margherita Torraca

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la su estesa deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente esecutiva.
È divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Buccino, 07 SET, 2022



Il Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Margherita Torraca

Buccino, 07 SET, 2022



Per copia conforme all'originale
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Margherita Torraca