



Comune
di **Argenta**

PROVINCIA DI FERRARA

Deliberazione
n. **12**
del 30/04/2016

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Seduta pubblica

OGGETTO: Verifica per l'anno 2016 della qualità e quantità delle aree P.E.E.P. e produttive ai sensi dell'art. 172 del Dlgs 267/2000.

L'anno **Duemilasedici** e questo dì **Trenta** del mese di **Aprile** alle ore **09:00**, in Argenta, nella sede Comunale, nella sala delle adunanze.

Convocato nelle forme prescritte dalla legge e dall'art. 10 dello Statuto Comunale e con appositi avvisi consegnati al domicilio di ciascun Consigliere, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. Fatto l'appello risultano:

Presenti

Fiorentini Antonio
Cai Nadia
Cillani Sara
Fiorentini Leonardo
Pambieri Liviana
Mannarino Marco
Morelli Federico
Simoni Luca
Tedaldi Alessandro
Azzalli Gabriella
Venturi Filippo
Carlotti Sauro
Bertaccini Luca
Strozzi Gabriele

Assenti

Coatti Tamara
Zanoli Sergio
Gulinelli Daniele

Totale presenti: 14

Totale assenti: 3

Sono presenti gli Assessori:

Baldini, Pamini, Borea, Cillani G., Chiarini.

Giustificano l'assenza i Consiglieri: Coatti, Zanoli, Gulinelli

Assiste il Vice Segretario Generale: Dott.ssa Patrizia Travasoni

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta la Sig.ra Nadia Cai Presidente, dichiara aperta la seduta.

Designati a scrutatori della votazione i Signori:

- 1) Pambieri Liviana
- 2) Cillani Sara
- 3) Carlotti Sauro

il Consiglio prende in esame gli oggetti entro indicati

Presenti n. 14 Consiglieri

**Seduta del 30/04/2016
Nr 12**

Oggetto: Verifica per l'anno 2016 della qualità e quantità delle aree P.E.E.P. e produttive ai sensi dell' art. 172 del Dlgs 267/2000.

Il presente punto è stato trattato, per analogia delle argomentazioni, con il punto avente ad oggetto: "Approvazione Bilancio di Previsione 2016-2018 e relativi allegati". Per quanto concerne la trascrizione della discussione, si effettua, pertanto, un rinvio per relationem, al contenuto della suddetta deliberazione.

Nadia Cai – Presidente: Punto Sette: verifica per l'anno 2016 della qualità e quantità delle aree p.e.e.p. e produttive ai sensi dell'art. 172 del d.lgs 267/2000. Dichiarazione di voto? Se non ci sono dichiarazioni di voto, passiamo alla votazione. Favorevoli? Contrari? Astenuti? Favorevoli 9, contrari 3, astenuti 2. Per l'immediata eseguibilità, favorevoli? Contrari? Astenuti? Favorevoli 9, contrari, astenuti 2. Il consiglio comunale approva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco;

Vista la Relazione del Dirigente del Settore OO.PP. - Patrimonio, ing. Luisa Cesari, in data 21.04.2016;

Preso atto del quadro economico e relativo prospetto che, unitamente alla suddetta relazione si allega sub a) alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, riferito all'insieme delle aree P.E.E.P. previste nell'intero territorio comunale, così come approvate con delibere n. 120 dell'1.10.1990 e n. 94 del 26.07.1995;

Preso atto altresì di quanto relazionato in merito alle aree destinate alle attività produttive;

Richiamata la deliberazione Consigliare n. 32 del 28.04.2014 nella quale sono stati determinati i corrispettivi per l'anno 2014 per le aree destinate alla residenza ed alle attività produttive;

Valutato, per quanto riguarda il P.E.E.P., di non modificare i corrispettivi di assegnazione determinati per lo scorso anno tenuto conto della stasi del mercato immobiliare, si riportano i seguenti valori:

PEEP Capoluogo Argenta (concessione aree in diritto di proprietà/superficie):
Comparto 2, via Crocetta – 7° Plur = euro 109,00/mq;
Comparto 3, adiacente via Boldini e via Dossi =euro 112,00/mq;
Comparto 1, via Tisi = euro 147,00 /mq
PEEP frazioni (cessione in proprietà) ancora da assegnare:
Filo comparti 1 e 2 (adiac. via Pasolini), = euro 70,00/mq ;
Consandolo 2 (adiacenze via Opera Pia) = euro 77,00/mq;
S. Maria Codifiume 3: = euro 73,00/mq
S. Nicolo':= euro 70,00/mq

Ritenuto opportuno, nell'applicare il prezzo alle richieste che vengono avanzate, di far riferimento al momento in cui viene pubblicato il bando per l'assegnazione dei lotti, il quale deve intervenire dopo la delibera di Consiglio Comunale di approvazione del programma

Pluriennale e dopo la approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale; in mancanza del bando si fara' riferimento al prezzo deliberato dal Consiglio Comunale, vigente al momento della presentazione della domanda;

Vista la medesima nota del Dirigente del Settore OO.PP. - Patrimonio soprarichiamata, relativamente alle aree a destinazione produttiva e terziaria, con la quale si propone, fatti salvi i prezzi delle aree già assegnate anche se non ancora cedute, di non aumentare i valori attuali;

Preso atto che in forza di quanto sopra, si avrebbe dunque il seguente prospetto:

- a) euro 26,00/mq per lotti di superficie superiore a mq. 20.000;
- b) euro 27,00/mq per i lotti di superficie superiore a mq 10.000 e inferiore a mq. 20.000;
- c) euro 31,00/mq per i lotti di dimensioni inferiori;
- d) euro 12,00/mq per le parti dei lotti ricadenti nelle fasce di inedificabilità stabilite dal Consorzio di Pianura di Ferrara.
- e) euro 20,00/mq per lotti la cui dimensione coincide con l'intero comparto di attuazione, in considerazione sia della minore spesa necessaria per le opere di urbanizzazione, sia della maggior quantità di area vendibile (essendoci infatti meno strade di distribuzione all'interno del lotto ,la porzione di esso da cedere in vendita risulta maggiore).

Visto l'art. 172 del D.Lgs n. 267/2000;

Considerato che il Bilancio di Previsione ed i connessi documenti di programmazione finanziaria 2015-2017 del Comune di Argenta sono in corso di predisposizione e che, con Decreto del Ministro dell'Interno, pubblicato sulla G.U. n. 67 del 21.03.2015, il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2015 è stato differito al 31.05.2015;

Vista la delibera Giunta Comunale n. 230 del 18.12.2014, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, avente ad oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione/Piano della Performance del Comune di Argenta Anni 2014/2016" con la quale si autorizzano i dirigenti a disporre delle risorse loro assegnate nel PEG 2014 fino all'approvazione del Bilancio di Previsione e PEG/Piano delle Performance 2015/2017 e quindi anche durante l'eventuale esercizio provvisorio e gestione provvisoria;

Viste le vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;

Dato atto che il responsabile del procedimento è l'ing. Luisa Cesari la quale attesta:

- di aver verificato l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi da parte del responsabile dell'istruttoria;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche previste nel piano Triennale di prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni giuridiche e di fatto sottese all'adozione del provvedimento;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal dirigente del Settore Programmazione e Gestione finanziaria, attestante la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49,147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Dopo votazione palese da parte dei n. 14 Consiglieri presenti, di cui n. 9 favorevoli (P.D.), n. 3 contrari (A.R.), n. 2 astenuti (M5S - F.I.),

Delibera

1) Di dare atto che i risultati della verifica di cui all'art. 172 del D.Lgs 267/2000, relativa alla quantità e qualità delle aree da destinare alla residenza, ai sensi della Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni, sono quelle risultanti dal prospetto allegato A) al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale;

2) Di approvare il quadro economico risultante al medesimo prospetto allegato A) relativo al completamento delle aree in oggetto;

3) Di determinare per l'anno 2016, per i motivi illustrati nella relazione in premessa trascritta, i corrispettivi per la cessione in proprietà ed in diritto di superficie di aree P.E.E.P. , in guisa che: PEEP Capoluogo Argenta (concessione aree in diritto di proprietà/superficie):

 Comparto 2, via Crocetta – 7° Plur = euro 109,00/mq;

 Comparto 3, adiacente via Boldini e via Dossi =euro 112,00/mq;

 Comparto 1, via Tisi = euro 147,00 /mq

 PEEP frazioni (cessione in proprietà) ancora da assegnare:

 Filo comparti 1 e 2 (adiac. via Pasolini), = euro 70,00/mq ;

 Consandolo 2 (adiacenze via Opera Pia) = euro 77,00/mq;

 S. Maria Codifiume 3: = euro 73,00/mq

 S. Nicolo':= euro 70,00/mq

4) Che, nell'applicare il prezzo alle richieste che vengono avanzate, si farà riferimento al momento in cui viene pubblicato il bando per l'assegnazione dei lotti, il quale deve intervenire dopo la delibera di Consiglio Comunale di approvazione del programma Pluriennale e dopo la approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale; in mancanza del bando si farà riferimento al prezzo deliberato dal Consiglio Comunale, vigente al momento della presentazione della domanda.

5) Di fissare per il comparto D1 in Argenta Capoluogo, per i motivi espressi in narrativa, i seguenti corrispettivi:

 a) euro 26,00/mq per lotti di superficie superiore a mq. 20.000;

 b) euro 27,00/mq per i lotti di superficie superiore a mq 10.000 e inferiore a mq 20.000;

 c) euro 31,00/mq per i lotti di dimensioni inferiori ;

 d) euro 12,00/mq per le parti dei lotti ricadenti nelle fasce di inedificabilità stabilite dal Consorzio di Pianura di Ferrara.

 e) euro 20,00/mq per lotti la cui dimensione coincide con l'intero comparto di attuazione, in considerazione sia della minore spesa necessaria per le opere di urbanizzazione, sia della maggior quantità di area vendibile (essendoci infatti meno strade di distribuzione all'interno del lotto ,la porzione di esso da cedere in vendita risulta maggiore).

6) Di dichiarare, dopo votazione palese da parte dei n. 14 Consiglieri presenti, di cui n. 9 favorevoli (P.D.), n. 3 contrari (A.R.), n. 2 astenuti (M5S – F.I.), la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4°comma, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 per poter dare corso con tempestività all'attuazione delle previsioni di bilancio.

Pareri espressi ex art. 49 D.Lgs. 267/2000

Parere regolarità tecnica: favorevole

f.to in digitale Ing. Luisa Cesari

Parere regolarità contabile: favorevole

f.to in digitale Dott.ssa Patrizia Travasoni

Argenta, 21.04.2016

Alla Giunta Comunale
SEDE

OGGETTO: verifica per l'anno 2014 della qualità e quantità delle aree P.E.E.P. e produttive ai sensi dell' art. 172 del Dlgs 267/2000.

La presente relazione e l'allegato quadro economico relativo alle aree P.E.E.P., sono compilati sulla scorta di quelli predisposti lo scorso anno, al fine di stabilire i corrispettivi che gli assegnatari delle aree edificabili nei comparti P.E.E.P. o produttivi PIP dovranno corrispondere all'Amministrazione comunale per l'acquisizione dei lotti urbanizzati. Tali corrispettivi dovranno risultare remunerativi delle spese di acquisto del terreno e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche connesse alla progettazione e direzione lavori.

AREE PEEP

Le quantità che intervengono nel quadro economico allegato sono relative al completo esaurimento di tutti i comparti P.E.E.P. previsti nel territorio comunale, come modificati a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 dell'1.10.1990, con la quale erano stati introdotti i comparti di Argenta 2 e Consandolo 2, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 26.07.1995, con la quale erano stati riadottati i precedenti P.E.E.P. ed approvati i nuovi comparti di Argenta capoluogo (Argenta 3), di San Biagio 2 e di Santa Maria Codifiume 2, nonché dell'ulteriore ampliamento dell'area PEEP in S.Maria Codifiume.

Si fa notare che nel PEEP di S.M. Codifiume, in applicazione dell'art. 8 del Regolamento per le assegnazioni di aree PEEP, approvato con DCC n. 106 del 23.12.2002, si sono resi disponibili due lotti, già assegnati a proprietari che non hanno rispettato i tempi di realizzazione delle costruzioni come previsti nella convenzione a suo tempo stipulata. In questo caso però l'Amministrazione interviene esclusivamente nel determinare il prezzo aggiornato di vendita e nell'individuare il soggetto terzo cui vendere il lotto. E' stato pertanto necessario emettere nuovo bando, non essendo disponibile una graduatoria di richiedenti, in seguito al quale sono state presentate due domande. Le procedure di alienazione tra i vari soggetti sono in corso.

Nel frattempo due Ditte, una relativamente al PEEP di San Nicolò ed una al PEEP di Consandolo, hanno manifestato la impossibilità di procedere ed hanno chiesto all'Amministrazione il permesso di vendere nonché i nominativi degli acquirenti. Anche in questo caso sarà necessario procedere con la pubblicazione di appositi bandi, non essendo disponibile una graduatoria.

Nell'allegato prospetto vengono messe in evidenza le voci che hanno concorso alla formazione del quadro economico con i relativi dati quantitativi disaggregati per singole località ed i dati complessivi comunali a partire dal 1990.

I dati sono organizzati per località (nel capoluogo anche per comparto) e per n° di Programma Pluriennale.

Alla lettera A) vengono riportate le superfici delle aree acquisite.

Alla lettera B) vengono riportate le relative spese per l'acquisizione.

Alla lettera C) e' riportata la spesa prevista per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, comprese le spese tecniche, relative ai comparti attuati (in particolare la realizzazione del collettore fognario di via Canove).

Per tutti i comparti si è fatto riferimento ai costi sostenuti di cui sono stati approvati i progetti esecutivi, si è fatto riferimento ai relativi quadri economici.

Alla lettera D) vengono riportate le superfici complessive per programmi e per località delle aree da cedere per l'edificazione.

Alla lettera E) sono state riportate le entrate relative alle cessioni che vengono determinate dalla necessità di compensare interamente, a livello comunale, le spese previste alle lettere B) e C) per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree.

La voce "altre spese" comprende ulteriori interventi di completamento ai PEEP già attuati quali, ad es., quota parte del collettore fognario di via Canove nel capoluogo, nel quale recapitano le acque nere del comparto di Argenta 2 (5°, 6°, e 7° P.P.A.) e/o maggiori oneri per espropri od imprevisti ed altre spese tecniche connesse.

Infine sono stati evidenziati, per ciascun programma, l'indice fondiario If di ed il corrispettivo per mq di superficie edificabile risultante per ogni comparto.

I corrispettivi riportati per l'anno 2016 non risultano aumentati rispetto ai corrispettivi complessivi degli anni precedenti, in forza della recessione del mercato immobiliare che non consente di aumentare i prezzi rispetto all'anno precedente, vista la crisi complessiva del settore.

Si ha pertanto:

PEEP Capoluogo Argenta (concessione aree in diritto di proprietà/superficie):

Comparto 2, via Crocetta - 7° Plur = euro 109,00/mq;

Comparto 3, adiacente via Boldini e via Dossi = euro 112,00/mq;

Comparto 1, via Tisi = euro 147,00 /mq

PEEP frazioni (cessione in proprietà)ancora da assegnare o da edificare:

Filo comparti 1 e 2 (adiac. via Pasolini), = euro 70,00/mq ;

Consandolo 2 (adiacenze via Opera Pia) = euro 77,00/mq;

S. Maria Codifiume 3: = euro 73,00/mq

S. Nicolo':= euro 70,00/mq

AREE PRODUTTIVE capoluogo zona S. Antonio

Per le aree a destinazione produttiva e terziaria, ovvero in riferimento al solo comparto esistente in Argenta capoluogo, la linea fin qui perseguita dall'Amministrazione è stata quella di intervenire accollandosi una buona parte delle spese al fine di rendere disponibili lotti produttivi a prezzi convenienti alle imprese selezionate attraverso apposito bando ovvero attraverso l'applicazione di uno specifico Regolamento di assegnazione.

Inoltre si segnala che il Consorzio di Pianura di Ferrara ha imposto un limite di inedificabilità di ml 5 rispetto ai canali gestiti: in particolare alcuni lotti nella zona produttiva di recente ampliata ad ovest della via S. Antonio comprendono tali fasce di rispetto soggette all'inedificabilità.

Alla luce di quanto sopra, fatti salvi i prezzi delle aree già assegnate anche se non ancora cedute e/o edificate, si propone di mantenere per l'anno 2016 gli stessi valori attuali del 2015, in considerazione della situazione stagnante dell'economia attuale che ha "congelato" i prezzi di mercato confermando pertanto quanto segue:

a) 26,00/mq per lotti di superficie superiore a mq. 20.000;

b) euro 27,00/mq per i lotti di superficie superiore a mq 10.000 e inferiore a mq 20.000;

c) euro 31,00/mq per i lotti di dimensioni inferiori ;

d) euro 12,00/mq per le parti dei lotti ricadenti nelle fasce di inedificabilità stabilite dal Consorzio di Pianura di Ferrara.

e) euro 20,00/mq per lotti la cui dimensione coincide con l'intero comparto di attuazione, in considerazione sia della minore spesa necessaria per le opere di urbanizzazione, sia della maggior quantità di area vendibile (essendoci infatti meno strade di distribuzione all'interno del lotto , la porzione di esso da cedere in vendita risulta maggiore).

Resta di competenza dell'Amministrazione ogni altra valutazione circa l'opportunità degli aumenti, visto l'attuale periodo congiunturale.

Distinti saluti

Il Dirigente
ing. Luisa Cesari

Letto, confermato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Nadia Cai

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Patrizia Travasoni

La presente copia composta da n. pagine, è conforme, ai sensi dell'art.18, comma 2, del D.P.R. N.445/2000 ed all'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.
In carta libera per uso amministrativo.

Argenta, il

Il Pubblico Ufficiale

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.