



CITTÀ DI SELVAZZANO DENTRO

Provincia di Padova

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 35 del 16-04-2021

OGGETTO: VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE A RESIDENZA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE (ART. 172 C. 1, DLGS N. 267/2000)

L'anno **duemilaventuno** il giorno **sedici** del mese di **aprile** alle ore **12:00**, nella Sede municipale, si è riunita la Giunta Comunale nominata nei modi di legge.

Eseguito l'appello risultano:

ROSSI GIOVANNA	SINDACO	Presente
NATALE BRUNO	ASSESSORE	Presente
FINCO SILVIA	ASSESSORE	Presente
RODIGHIERO GIACOMO	ASSESSORE	Presente
FLAMINIO ALBERTO	ASSESSORE	Presente
LAZZARO MARA	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. MALPARTE STEFANIA Segretario Generale.

Il Sig. SINDACO ROSSI GIOVANNA assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" (Supplemento alla G.U. 28. settembre 2000) all'articolo 172, 1° comma, lettera b), dispone che, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, sia adottato uno specifico provvedimento (deliberazione) con il quale il Comune verifica la quantità e qualità di aree e fabbricati a 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 possono essere cedute in proprietà o in diritto di superficie; con il medesimo provvedimento il Comune deve inoltre stabilire il prezzo di cessione per ciascuna tipo di area o di fabbricato.

Va qui ricordato che il comune di Selvazzano Dentro è dotato di un inventario sommario dei beni immobili, ripartiti tra patrimonio demaniale, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile. L'inventario è in costante aggiornamento per le continue acquisizioni e le cessioni di immobili che riguardano direttamente il patrimonio comunale.

Sulla scorta delle modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, disciplinate dall'articolo 3, comma 75 della Legge Finanziaria n. 549 del 28 dicembre 1995 il Consiglio Comunale con provvedimento n. 37 del 10 luglio 1996 ha individuato le aree PEEP e PIP interessate dalla trasformazione del diritto di superficie. Dopo quel provvedimento il Consiglio non ha adottato altre specifiche deliberazioni che ne hanno modificato la consistenza. Per le aree PEEP il calcolo dei corrispettivi previsti dalla Legge 448/1998, affidato al Settore Tecnico, è stato aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale del 21 dicembre 2009 n. 209. Come già indicato nei precedenti provvedimenti, sono 330 gli alloggi PEEP interessati dall'applicazione della Legge 448/1998: di questi, 236 sono quelli costruiti in diritto di superficie e 94 quelli edificati su aree concesse in diritto di proprietà. Alla data odierna gli alloggi, per i quali i titolari hanno richiesto l'applicazione dei benefici previsti dalla suddetta legge 448/1998, sono stati:

- **In diritto di proprietà:** N. 77 alloggi (49 uni-bi-quadrifamiliari di Caselle + 4 della Cooperativa "Edilgiano" + 9 della Coop. "La Casa" + 10 della Coop. "La Casa-S.Domenico" + 5 della Coop. "San Domenico") sul totale di 94 alloggi, pari al 81,91%;
- **In diritto di superficie:** N. 198 alloggi (48 costruiti dall' "Impresa Vascon" + 46 della Cooperativa "Cairo" + 53 della Coop. "Antoniana Due" + 20 della Coop. "Edilgiano" + 20 della Coop. "Falco" + 3 della Coop. "San Domenico" + 8 della Coop. "Medoacus") sul totale di 236 alloggi, pari quindi all'83,89%.

Attualmente i proprietari degli alloggi che non hanno richiesto l'applicazione dei benefici sono elencati nel seguente prospetto. Si ribadisce che i corrispettivi determinati con la deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 21 dicembre 2009 sono rimasti invariati fino al 31 dicembre 2011; dopo questa scadenza i corrispettivi vanno aggiornati utilizzando i coefficienti degli *Indici del costo delle costruzioni residenziali*, prendendo a base l'indice di dicembre 2011 e quello dell'indice dell'anno e del mese in cui viene richiesta l'applicazione del beneficio offerto dalla legge in vigore. Facendo riferimento alle delibere di Giunta Comunale num. 188 del 26 settembre 2001 e num. 209 del 21 dicembre 2009 gli alloggi ancora interessati all'applicazione della legge 448/1998 e sue integrazioni e modificazioni sono i seguenti:

Numero identificativo (Delibera G.C. 188 del 26.09.2001)	Impresa o Cooperativa costruttrice P = Proprietà S = Superficie	Totale alloggi interessati	Alloggi <u>che non hanno beneficiato</u> della Legge 448/1998	Corrispettivo stabilito dalla delibera di G.C. 209/2009
6	Bi e quadrifamiliari P	2	2	50.059,80 €
12	Bi e quadrifamiliari P	2	2	50.634,00 €
13	Bi e quadrifamiliari P	2	1	26.712,20 €
20	Bi e quadrifamiliari P	2	1	23.450,88 €
25	Bi e quadrifamiliari P	4	2	41.343,80 €
28	Impresa "Vascon" S	30	5	63.341,62 €

29	Impresa "Vascon" S	24	1	13.110,95 €
30	Cooperativa "Cairo" S	48	2	22.704,07 €
31	Coop. "Antoniana 2" S	48	6	68.086,83 €
32	Coop. "Edilgiano" P	7	2	25.984,48 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricati B e C)	8	1	9.565,70 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricati D – E – F)	15	4	51.024,35 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricato G)	4	2	28.577,13 €
34	Coop. "Falco – La Casa" P	12	2	44.296,60 €
37	Coop. "San Domenico" P	8	3	68.425,16 €
38	Coop. "San Domenico" S	8	5	162.367,25 €
39	Coop. "Medoacus" S	20	12	111.666,09 €
Totale	=====	====	53	861.350,91 €

La normativa in materia, emanata tra il 1995 e 1998 (Leggi 549/1995, 662/1996, 448/1998) e le successive modificazioni ed integrazioni, non consente di aggiungere altri nuclei PEEP a quelli individuati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 10 luglio 1996; la legge, infatti, esclude dall'applicazione gli alloggi costruiti in proprietà sulla base di convenzioni, stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179. Tutti gli alloggi PEEP costruiti successivamente all'entrata in vigore di quest'ultima legge sono stati realizzati in diritto di proprietà e nessuno in diritto di superficie.

Si ricorda inoltre che tutti gli alloggi PEEP, costruiti con il vigente *Piano per l'acquisizione delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare*, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 18 aprile 1995, sono stati realizzati in virtù della cessione delle aree in diritto di proprietà. Anche il recente articolo 49bis, aggiunto al comma 49 della Legge 448/1998, introdotto con il Decreto 29 dicembre 2011 (G.U. 17 del 21.01.2012) non consente di includere, nell'elenco degli alloggi PEEP, quelli rimasti esclusi dalle precedenti delibere applicative della Legge 448/1998.

In merito al *Piano per l'acquisizione delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare* del comune di Selvazzano Dentro, va qui rilevato che esso è scaduto in data 5 settembre 2013.

Relativamente alle aree incluse nel Piano Insediamenti Produttivi (PIP) di Caselle rimangono aperte le possibilità per coloro che non hanno ancora beneficiato dell'applicazione della Legge 448/1998, sia nei casi delle aree in diritto di superficie, sia in quelle edificate in diritto di proprietà. La legge consente tuttora di rimuovere i rimanenti vincoli che su dette aree ancora gravano. Di seguito si riportano i lotti per ciascuno dei quali vi è il relativo corrispettivo aggiornato all'attualità utilizzando l'ultimo indice disponibile attualmente, cioè marzo 2015: anche in questo caso tale importo dovrà essere ulteriormente aggiornato sulla scorta dei coefficienti ISTAT utilizzando l'*Indice del costo delle costruzioni residenziali* alla data della richiesta degli interessati.

Numero Lotto	Superficie mq.	Corrispettivo marzo 2001	Corrispettivo marzo 2015
1	2.270	53.091,53 €	80.403,80 €
11	3.085	38.984,27 €	59.039,24 €
19	3.235	48.157,74 €	72.931,89 €
20	1.565	19.776,46 €	29.950,21 €

29/b	1.861	34.543,42 €	52.313,85 €
31-32	3.560	44.352,33 €	67.168,83 €
34	1.790	26.207,14 €	39.689,08 €
Totale	=====	=====	401.496,90 €

Si ricorda in proposito che, diversamente da quanto avvenuto per le aree dei piani PEEP, la Variante Generale del Piano Regolatore ha mantenuto invariata la normativa precedente relativamente agli indici di edificabilità dei suoli.

Tra le aree da alienare vanno incluse anche quelle marginali (relitti stradali, appezzamenti di risulta, superfici intercluse, ecc.) che non figurano tra le aree a standard e che non superano per estensione i mille (1.000) metri quadrati; aree la cui cessione sarà di volta in volta valutata dalla Giunta Comunale, a fronte delle richieste depositate dai privati interessati e del parere espresso dal Settore Tecnico dell'Ente. L'accoglimento dell'istanza sarà accompagnato dalla determinazione del prezzo di cessione, prezzo che sarà stabilito da un'apposita perizia di stima. Detta perizia dovrà tenere conto della destinazione stabilita dal P.R.G., della potenzialità, degli eventuali soprassuoli e di ogni altro elemento utile per una corretta valutazione. Nel caso di relitti stradali o simili (fondi strada di vicoli ciechi, rettifiche stradali, ecc.) il valore da attribuire sarà quello riferito alle aree adiacenti di maggior valore. Tutte le spese peritali, tecniche e notarili, nessuna esclusa, dovranno rimanere a totale carico dell'acquirente. Le aree di superficie maggiore a quella sopra indicata (1.000 mq.) sono ovviamente escluse dal presente provvedimento e la decisione sulla loro alienabilità dovrà essere assunta con specifico provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel quadro delle previsioni qui in esame è opportuno includere anche la facoltà dell'Ente di accogliere eventuali richieste di cessioni di aree aventi un'estensione maggiore ai mille (1.000) metri quadrati, ma solo nel caso in cui le istanze pervengano da soggetti pubblici quali, ad esempio, l'ATER (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale), l'ANCI (Associazione Nazionale Comuni d'Italia) ed altre di valenza pubblica, per finalità d'interesse collettivo adeguatamente motivate.

Resta inteso che tra gli immobili di cui sopra sono compresi gli immobili (edifici ed aree) inclusi nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge 133/2008 che si allega quale allegato SUB 1.

Nella presente proposta si ritiene opportuno e conveniente inserire anche le aree a parcheggio che derivano dall'applicazione dei dispositivi contenuti negli articoli 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del 1991 ("Piano Regolatore Ing. Vianello"). Parte di queste aree, infatti, rimaste in proprietà privata, sono assoggettate all'uso pubblico mentre altre sono già state cedute al Comune di Selvazzano Dentro sempre per la loro destinazione ad uso pubblico. In diversi casi i privati hanno chiesto di poterle svincolare o di poterle acquisire ma tali richieste possono essere accolte solo nel caso in cui la loro superficie (inferiore a mille metri quadrati) e la loro ubicazione rivesta scarsa rilevanza ai fini pubblici. La valutazione anche in questo caso è demandata alla Giunta, previo parere favorevole del Settore Tecnico Comunale. In caso di svincolo dall'uso pubblico o di cessione ai privati, al Comune di Selvazzano Dentro dovrà essere pagato l'importo per la monetizzazione, attualmente pari ad €. 135,14 a metro quadrato (vedasi Determinazione n. 469 del 10 agosto 2018) per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio pubblico; ad €. 60,06 a metro quadrato per quanto riguarda invece le aree destinate a verde pubblico. Tali importi dovranno essere aggiornati in base all'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo. Resta inteso che ogni spesa, sia per la rimozione dei vincoli di destinazione d'uso sia per la cessione delle aree, resta a totale carico dei privati richiedenti.

Per gli argomenti sin qui esposti e per le ragioni illustrate si sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la presente proposta di deliberazione

LA GIUNTA COMUNALE

- Lette le argomentazioni che precedono e condivise le ragioni in esse contenute;
- Viste le leggi sopra richiamate, nonché le deliberazioni citate nella premessa e relative all'individuazione delle aree, dei corrispettivi e di ogni altra precedente decisione in merito all'argomento in esame;
- Verificato che sulla presente proposta sono stati espressi i pareri di cui all'articolo 49 del T.U. del Decreto Legislativo 267/00 e che gli stessi sono qui uniti sotto la lettera "A":

DELIBERA

1. Di riconfermare la volontà di cedere il diritto di proprietà delle aree su cui sono stati costruiti gli alloggi PEEP in diritto di superficie e di seguito elencati, nonché di consentire lo svincolo dagli obblighi convenzionali degli altri alloggi PEEP costruiti in diritto di proprietà. Resta inteso che il corrispettivo indicato nell'ultima colonna, cioè la prima da destra, dovrà essere aggiornato sulla base degli indici ISTAT utilizzando l'*Indice del costo delle costruzioni residenziali*, prendendo a base quello di dicembre 2009 rapportato all'ultimo disponibile al momento della richiesta di trasformazione del diritto di superficie o di eliminazione dei vincoli per quelli in diritto di proprietà.

Numero identificativo (Delibera G.C. 188 del 26.09.2001)	Impresa o Cooperativa costruttrice P = Proprietà S = Superficie	Totale alloggi interessati	Alloggi <u>che non hanno</u> beneficiato della Legge 448/1998	Corrispettivo stabilito dalla delibera di G.C. 209/2009
6	Bi e quadrifamiliari P	2	2	50.059,80 €
12	Bi e quadrifamiliari P	2	2	50.634,00 €
13	Bi e quadrifamiliari P	2	1	26.712,20 €
20	Bi e quadrifamiliari P	2	1	23.450,88 €
25	Bi e quadrifamiliari P	4	2	41.343,80 €
28	Impresa "Vascon" S	30	5	63.341,62 €
29	Impresa "Vascon" S	24	1	13.110,95 €
30	Cooperativa "Cairo" S	48	2	22.704,07 €
31	Coop. "Antoniana 2" S	49	6	68.086,83 €
32	Coop. "Edilgiano" P	7	2	25.984,48 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricati B e C)	8	1	9.565,70 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricati D – E – F)	15	4	51.024,35 €
33	Coop. "Edilgiano" S (Fabbricato G)	4	2	28.577,13 €
34	Coop. "Falco – La Casa" P	12	2	44.296,60 €
37	Coop. "San Domenico" P	8	3	68.425,16 €
38	Coop. "San Domenico" S	8	5	162.367,25 €
39	Coop. "Medoacus" S	20	12	111.666,09 €
Totale	=====	=====	53	861.350,91 €

2. Di riconfermare la volontà di cedere il diritto di proprietà, detenuto sui lotti PIP (Piano Insediamenti Produttivi di Caselle) già concessi in diritto di superficie, a coloro che ne faranno richiesta e a fronte del versamento del relativo corrispettivo. Detto corrispettivo dovrà essere aggiornato alla luce delle variazioni ISTAT dell'*Indice del costo delle costruzioni residenziali* nel frattempo intervenute. Nell'applicazione dei suddetti indici dovranno essere presi a base i corrispettivi indicati nella deliberazione della Giunta Comunale numero 40 del 14 marzo 2001, che sono riportati anche nella terza colonna da sinistra della tabella sottostante. Per il loro aggiornamento si dovranno utilizzare gli indici ISTAT del mese di marzo 2001 e l'ultimo disponibile alla data di presentazione della richiesta. Nell'ultima colonna della sottostante tabella, cioè la prima da destra, i corrispettivi sono aggiornati all'attualità (novembre 2015, Indice = 106,6 su base 2010), ma dovranno essere ulteriormente aggiornati alla data effettiva della richiesta qualora questa pervenga dopo l'approvazione del presente provvedimento.

Numero Lotto	Superficie mq.	Corrispettivo marzo 2001	Corrispettivo marzo 2015
1	2.270	53.091,53 €	80.403,80 €
11	3.085	38.984,27 €	59.039,24 €
19	3.235	48.157,74 €	72.931,89 €
20	1.565	19.776,46 €	29.950,21 €
29/b	1.861	34.543,42 €	52.313,85 €
31-32	3.560	44.352,33 €	67.168,83 €
34	1.790	26.207,14 €	39.689,08 €
Totale	=====	=====	401.496,90 €

3. Di autorizzare l'alienazione delle aree marginali, fino alla superficie massima di 1.000 (mille) metri quadrati catastali, in osservanza di quanto stabilito con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30 marzo 2006 purché le aree interessate rientrino nelle seguenti tipologie.
- Relitti stradali, intesi come ex sedi stradali abbandonate per la rettifica o lo spostamento di sedi viabili.
 - Sedi stradali intercluse, intese come tratti finali a servizio di fabbricati unifamiliari o condominiali, vicoli ciechi che non hanno alcuna previsione di collegamento con altra viabilità e situazioni analoghe che saranno di volta in volta vagliate dalla Giunta Comunale, previo parere del Settore Tecnico Comunale.
 - Aree a verde dismesse o d'irrelevante superficie perché recuperate nella loro estensione in parchi o giardini del medesimo quartiere.
 - Altre aree che l'Amministrazione Comunale dovesse ritenere inutili e non funzionali al soddisfacimento degli standard a verde e parcheggio seppur previste come tali nel vigente strumento urbanistico.
4. Di consentire l'alienazione anche di aree superiori ai 1000 (mille) metri quadrati di superficie catastale solo se richieste da soggetti pubblici (quali, ad esempio, ATER, IRA, ANCI, ecc.) per essere destinate all'esecuzione di opere d'interesse pubblico.
5. Di ribadire che per ogni cessione delle aree suddette sia a soggetti privati sia a soggetti pubblici, la Giunta Comunale dovrà adottare uno specifico provvedimento di accoglimento. Fanno eccezione gli immobili rientranti nella legge 448/1998, cioè gli alloggi PEEP e le aree del piano PIP di Caselle. La deliberazione dovrà essere assunta a fronte di una formale richiesta degli interessati e dovrà contenere il parere espresso dal Settore Tecnico Comunale corredato dall'importo del corrispettivo da riscuotere. La perizia dovrà tenere

conto della destinazione stabilita dal PRG, della potenzialità edificatoria, dei soprassuoli e di ogni altra utile valutazione che il Settore Tecnico riterrà di considerare al fine di eguagliare il più probabile valore di mercato. Tutte le spese peritali (frazionamenti, accatastamenti, ecc.), tecniche e notarili, nessuna esclusa, restano a totale carico dell'acquirente. Per le valutazioni relative solo alle cessioni a privati, dovrà essere pagato al Comune, oltre al corrispettivo calcolato per la cessione, un ulteriore onorario di Euro 1.000,00 (mille virgola zero), a titolo di rifusione delle spese sostenute dall'Ente per l'accoglimento dell'istanza.

6. Di permettere lo svincolo dall'uso pubblico, con la conseguente cessione ai privati, delle aree inferiori a metri quadrati 1.000,00 (mille) attualmente destinate a parcheggio la cui vocazione deriva dal disposto degli articoli 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del 1991. Ogni singola richiesta dovrà essere debitamente vagliata e valutata dal Settore Tecnico del comune di Selvazzano Dentro il quale dovrà, inoltre, tenere conto, nelle sue valutazioni, dei casi in cui i parcheggi siano di difficile utilizzo, in relazione alla viabilità circostante. Lo svincolo e l'eventuale cessione saranno possibili solo a fronte del pagamento del relativo corrispettivo (così detta monetizzazione), attualmente pari ad €. 135,14 a metro quadrato (vedasi Determinazione n. 469 del 10 agosto 2018) per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio pubblico; ad €. 60,06 a metro quadrato per quanto riguarda invece le aree destinate a verde pubblico. Tali importi dovranno essere aggiornati in base all'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo.
7. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in applicazione della vigente normativa in materia.

Ufficio U51 GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO- E.R.P.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 48 DEL 12-04-21

PARERI

(Art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267)

1) in ordine alla REGOLARITA' TECNICA si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ramina Mariano

firma autografa sostituita a mezzo stampa
(ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

2) in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO
Volpin Giovanna

firma autografa sostituita a mezzo stampa
(ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 35 del 16-04-2021

OGGETTO: VERIFICA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE A RESIDENZA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE (ART. 172 C. 1, DLGS N. 267/2000)

La suestesa proposta di deliberazione viene approvata all'unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese da tutti gli assessori presenti e votanti.

La Giunta poi, discusse e valutate le ragioni ed i motivi dell'urgenza, sulla base di apposita successiva votazione unanime e favorevole, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. 18.8.2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il SINDACO
ROSSI GIOVANNA

(firme autografe sostituite a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Il Segretario Generale
MALPARTE STEFANIA

(firme autografe sostituite a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)