


Deliberazione n.65 del 14/12/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Verifica della quantità e qualità di aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, da cedere in proprietà o in diritto di superficie e determinazione dei prezzi di cessione per l'anno 2024, ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 – art. 172 comma 1 lettera b), come modificato ed integrato dal D. L.vo n. 126 del 18/08/2014.

L'anno 2023 il giorno 14 del mese di dicembre nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
	X	Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo *
	X	Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo	X		Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
	X	Canton Maika	X		Pea Giorgia		X	Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara	X		Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela *
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo	X		Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele		X	Zingarlini Francesco
	X	Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	30	7	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 30 : Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Martini Giovanni Andrea, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Visentin Chiara, Visman Sara, Zanatta Emanuela, Zecchi Stefano
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Verifica della quantità e qualità di aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, da cedere in proprietà o in diritto di superficie e determinazione dei prezzi di cessione per l'anno 2024, ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 – art. 172 comma 1 lettera b), come modificato ed integrato dal D. L.vo n. 126 del 18/08/2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che:

- l'art. 16 comma 1 del D.L. 22 dicembre 1981 n. 786, convertito dalla Legge 26 febbraio 1982 n. 51, stabilisce che i Comuni sono tenuti ad evidenziare, con particolari annotazioni, gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e concessione di diritto di superficie di area e fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi n. 167 del 18 aprile 1962, n. 865 del 22 ottobre 1971 e n. 457 del 5 agosto 1978;
- il comma 2 del predetto articolo prevede altresì che il prezzo di alienazione o di concessione in diritto di superficie delle aree e dei fabbricati deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico delle amministrazioni comunali;
- l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, convertito dalla Legge 26 aprile 1983 n. 131, stabilisce che i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle citate Leggi n. 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e che con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- l'art. 172 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 (articolo abrogato dall'art. 74 del D.L.vo n. 118 del 2011 e reintrodotta dal D.L.vo n. 126 del 2014), prevede che al bilancio di previsione, venga allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio stesso, secondo quanto disposto dal richiamato art. 14 del D.L. 55/1983;

Preso atto

- che la suddetta deliberazione deve essere assunta prima dell'approvazione del bilancio di previsione da parte del Consiglio Comunale;
- che la norma riguarda specificatamente gli interventi fissati dalla legge 22/09/1971 n. 865 s.m.i. e l'entità di detto corrispettivo va considerata al momento della loro "effettiva" assegnazione agli operatori;

Tenuto conto che:

all'art. 35 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i. viene previsto:

- comma 11. *“Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.”* senza indicare quale sia la percentuale di aree da cedere in proprietà e la percentuale di aree da concedere in diritto di superficie, per cui tale determinazione viene lasciata alla

discrezionalità dell'Amministrazione locale;

- comma 12. *“I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; 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 ... omissis ... Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.”*

Dato atto che:

- il Comune di Venezia è dotato di strumenti urbanistici generali ed attuativi nonché di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 184 del 28 ottobre 2002, esecutiva per decorso del termine il 24 novembre 2002, e che tale strumento urbanistico è stato recepito dal Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 30/09/2014, con la sottoscrizione, da parte del Comune e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza dei Servizi decisoria, convocata ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e ratificato dalla Giunta della Provincia di Venezia, con delibera n. 128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R n. 105 del 31/10/2014, a cura della Provincia di Venezia. Il P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 7 della richiamata L.R. 11/2004, è divenuto efficace il 15/11/2014 e il vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della medesima L.R. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- l'adozione del presente provvedimento ha valore meramente ricognitivo e, quindi, non pregiudica eventuali future scelte in materia urbanistica da parte dell'A.C

Verificato che

il suddetto Piano di Zona è decaduto il 22/04/2021 e che entro tale termine questa Amministrazione non ha ancora completato la concessione o la cessione di aree P.E.E.P.;

Precisato

conseguentemente, che qualora nel prossimo anno si individuino aree P.E.E.P. che debbano essere cedute con urgenza, in proprietà o in diritto di superficie, si procederà alla preliminare determinazione del corrispettivo e gli atti saranno sottoposti nuovamente al Consiglio Comunale, in quanto l'entità di detto corrispettivo va considerata al momento dell'assegnazione agli operatori;

Rilevato che

è possibile invece individuare, per l'anno 2024, le aree ad attività produttiva già in proprietà dell'ente non ancora completamente assegnate in concessione di diritto di superficie e presumibilmente assegnabili:

- P.I.P. di Sacca Serenella (mq. 11.293 dei 27.985 mq. di superficie residua);
- P.I.P. del Lido – Terre Perse (mq. 1.192 dei 3.270 mq. di superficie residua);

Vista

la previsione del vigente art. 37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 per la quale *“l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene”*;

Considerato che:

per le aree P.I.P., trattandosi di aree a completamento, le cui modalità, criteri di assegnazione e corrispettivi sono già stati fissati negli anni precedenti, il prezzo di concessione in diritto di superficie è pari ad €. 38,24 al mq, in base alla superficie fondiaria del lotto assegnato;

Visto

il parere di regolarità tecnico-amministrativa attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e di regolarità contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, rispettivamente dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile e dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza;

Sentite le commissioni consiliari competenti

DELIBERA

1. di dare atto che in questo Comune, ai sensi dell'art. 172 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, non risultano disponibili per l'assegnazione, aree da destinarsi alla residenza, da cedere in proprietà o in diritto di superficie, ai sensi della L. 167 del 18/04/1962 e L. 865 del 22/10/1971;
2. di stabilire che, nel caso di acquisizione di aree nelle finalità della L. 167/1962 e ss.mm.ii. per le conseguenti cessioni o altre forme di alienazione di diritti, verranno seguiti i criteri di cui all'art. 35 della L. 22/10/1971 n. 865 ss.mm.ii. e la determinazione del relativo costo sociale, determinato in tale momento, sarà sottoposta a valutazione preliminare del Consiglio Comunale;
3. di riconfermare, per le aree da destinarsi agli insediamenti produttivi (P.I.P.), da assegnare in diritto di superficie, i corrispettivi calcolati a mq. di superficie fondiaria:

P.I.P.	Superficie da assegnare nell'anno 2024 in mq	Corrispettivo per la concessione in diritto di superficie al mq
Sacca Serenella	mq. 11.293 circa	€ 38,24
Lido Terre Perse	mq. 1.192 circa	€ 38,24

4. di destinare:
in concessione di diritto di superficie
 - mq. 12.485 circa dei mq. 31.255 di superficie residua, con destinazione artigianale nei P.I.P. del Lido Terre Perse e di Murano Sacca Serenella;
5. di determinare che il corrispettivo delle opere di urbanizzazione per le aree concesse in diritto di superficie o cedute in piena proprietà sia quantificato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile;
6. la presente deliberazione non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entra.

ALLEGATI - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: 52489ADBA12C2C9AFEB7112410BB3656BB56576FC6A25C4FE9395ED1A65EB344)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: 9CC62B51CDE4680B88FDD694AD1949B09B24513681C0095207F11A6676FDE22D)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1069 del 08/11/2023)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO