



Allegato A

Responsabile del procedimento: Vincenzo de Nitto
Responsabile dell'istruttoria: Responsabile del Servizio

OGGETTO: Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 64. Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi, ex P.I.P. Lido Terre Perse, delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Definizione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie.

Premessa.

Il P.I.P. Lido – Terre Perse è stato approvato con Delibera di C. C. n. 17 del 19/01/1996, esecutiva per decorso del termine il 16/04/1996, ai sensi dell'art. 27 L. 865/1971, art. 14 L. R. 61/1985 e artt. 3 e 4 L. R. 47/1993;

Con Delibera di C. C. n. 140 del 27/06/1997 è stato approvato il Programma quinquennale di attuazione; Con Delibera Giunta Regione Veneto n. 2674 del 14/07/1998 è stata approvata Variante all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione – art. 44 L.R. 61/85;

Con Delibera di C. C. n. 181 del 02/12/1999 è stata approvata la Variante normativa al P.I.P. del Lido-Terre Perse art. 9 e 10, ai sensi della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, adottata con delibera di G.C. n. 1034 del 08/07/1999;

Con Delibera di C. C. n. 132 del 29/07/2002 è stata prorogata la validità del P.I.P. per un periodo di 3 anni;

Con Delibera di C. C. n. 154 del 17/10/2005 è stata ulteriormente prorogata la validità del P.I.P. per un periodo di 5 anni;

Con Delibera di G. C. n. 92 del 16/03/2012 è stata approvata Variante al P.I.P. Lido Terre Perse in recepimento degli accordi stragiudiziali sottoscritti.

Analisi delle norme vigenti in materia.

I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, disciplinati dall'art. 27 della L. 865/1971 e ss.mm.ii.. Essi hanno valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 del 1942, con efficacia decennale.

L'art. 3, comma 64, della legge 23/12/1996 n. 662 ha introdotto la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71. Più precisamente, esso prevede: *“I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al*



momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto”.

Con D.P.R. 08/06/2001, n. 327 è stato emanato il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità".

Con sentenza della Corte Costituzionale del 24/10/2007, n. 348, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 11/07/1992, n. 333 - Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica - convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992, n. 359 e, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del citato D.P.R. 08/06/2001, n. 327.

La legge 24/12/2007, n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato", con l'art. 2, comma 89, ha apportato modifiche e sostituzioni al citato D.P.R. 327/2001 in particolare ha sostituito il comma 1, dell'art. 37(L), con il seguente:

"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. (L)

2. . . Omissis ..."

La riduzione dell'indennità del 25 per cento, in caso di P.E.E.P. o P.I.P., non è applicabile trattandosi di interventi diversi da quelli di riforma economico-sociale, (sentenza Cassazione Civile Sez. I del 07/09/2020 n. 18587).

Individuazione del più probabile valore venale delle aree con destinazione produttiva.

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree, con il supporto del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica, si è proceduto attraverso:

- a) L'elaborazione dei dati ottenuti da "Nomisma - Osservatorio immobiliare", luglio 2022 periferia;
- b) L'elaborazione dei dati ottenuti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Venezia, zone territoriali omogenee di Pellestrina;
- c) L'elaborazione dei dati ottenuti da "Borsino immobiliare", novembre 2023 Terre Perse Capannoni Tipici

Considerando la media dei valori riscontrati con destinazione produttiva (Z.T.O. D), si ritiene congruo un valore venale dell'area, che coincide con l'indennità di esproprio, di **89,23 €/mq** di superficie fondiaria, quale valore intermedio fra i minimi e i massimi stimati.

Determinazione del corrispettivo da applicare alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Sulla base delle precedenti considerazioni e dello stato di fatto delle aree del P.I.P. di Cà Emiliani, si propone di calcolare il corrispettivo da corrispondere al Comune per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nel modo seguente:

$C = VVa - VCdds$



Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, pari a €/mq. 89,23 per l'anno 2024, sommato all'importo di €/mq 12,94 corrispondente alle spese sostenute dall'Amministrazione comunale per il servizio di rimozione, trattamento e smaltimento di rifiuti

VCdds = valore corrisposto per l'acquisto del diritto di superficie dell'area artigianale, cui vengono sommati i costi sostenuti per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione;

Gli importi saranno rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), alla data di presentazione dell'istanza. Si propone di mantenere fermo l'importo del valore venale di €/mq. 89,23 per tutto l'anno 2024, applicando la rivalutazione a partire al 01/01/2025.

Il Dirigente
Vincenzo de Nitto

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82.

Nel caso di riproduzione cartacea il presente si da considerarsi copia analogica di documento informatico.