



CITTA' DI CANOSA DI PUGLIA

Provincia Barletta - Andria - Trani

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 6 del 19/01/2023

OGGETTO: Verifica delle aree nei 'CUC. ERS - Contesti Urbani per l'Edilizia Residenziale Sociale' (ex Zona PEEP) da destinare alla residenza e delle aree destinate ad attività produttive (ex Zone D), nonché determinazione dei prezzi di cessione delle medesime in attuazione del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Visto: L'Assessore

IL DIRIGENTE DI SETTORE	IL DIRIGENTE SETTORE FINANZE
Per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime il parere: esito parere tecnico	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime il parere: esito contabile
Canosa data tecnico	Canosa data contabile

Trasmessa in copia ai seguenti uffici per l'esecuzione:

- Segreteria Generale
- Ragioneria
- Tributi
- Urbanistica – Edilizia Privata
- Ufficio Casa
- Pubblica Istruzione. – Sport – Turismo – Spettacolo – Cultura
- Economato
- LL.PP. – Ambiente
- Ufficio di Piano
- Servizi Demografici

Il Sindaco, Dott. Vito Malcangio - Assessore alla Programmazione Territoriale, Urbanistica, su relazione istruttoria del Dirigente del Settore 3° SETTORE: Programmazione Territoriale, Urbanistica, SUE, Impianti Pubblicitari, Ing. Riccardo Miracapillo, accertata l'assenza di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., propone l'adozione del seguente provvedimento:

PREMESSO CHE:

- in applicazione all'art. 172 lett. b) del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e s.m.i., i Comuni, prima dell'approvazione del bilancio preventivo, verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi n. 167 del 18.04.1962, n. 865 del 22.10.1971, n. 457 del 05.08.1978 e n. 136 del 30.04.1999 che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie;
- in applicazione del medesimo articolo, con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione da assegnare a ciascun tipo di area o di fabbricato;
- con deliberazione n. 17 in data 09.04.2008 il Consiglio comunale prendeva atto della quantità e qualità delle aree poste in zona PEEP e nelle zone PIP, di cui al Piano Regolatore Generale (PRG) - vigente a tale data - e stabilendo per le stesse il relativo prezzo di cessione;
- negli anni seguenti, rimanendo inalterati i dati qualitativi e quantitativi, i prezzi di cessione venivano riconfermati con successivi appositi provvedimenti deliberativi;
- con deliberazione n. 90 in data 28.11.2013, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il Consiglio Comunale, a seguito di verifica del

Settore Urbanistica ed Edilizia, in vigore di PRG:

- prendeva atto che per l'anno 2013 non erano presenti aree da assegnare in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie, per la realizzazione programmi costruttivi di ERP, mentre restavano da assegnare circa mq 14.000 per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie;

- confermava in € 30,96 al mq il valore venale delle aree edificabili per le zone PEEP e per

quelle riservate a programmi costruttivi di ERP, precisando che tale valore doveva essere

decurtato del 25% trattandosi di interventi rientranti in zone destinate a riforma economica

sociale, ai sensi dell'art. 2 - comma 89, lettera a), Legge n. 244/2007;

- prendeva atto che per l'anno 2013 le aree ricadenti in Zone Produttive, da assegnare con

diritto di proprietà o diritto di superficie avevano una superficie di circa ha 360.00.00 (3.600.000 mq);

- confermava per le zone PIP i valori di cui alla delibera di C.C. 27/2012 e precisamente:

- in € 11,02 al mq il valore di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art.

27 della Legge n. 865/1971, nelle zone PIP (D6-D1-D2);

- in € 10,08 al mq il valore di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art.

27 della Legge n. 865/1971, nelle zone PIP (D5); dando atto che i valori stabiliti erano applicabili anche in presenza di cessione volontaria dei suoli.

CONSIDERATO che:

- con deliberazione n. 1003 in data 28.05.2013 la Giunta Regionale della Puglia ha attestato la “non compatibilità” del PUG ad Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) ed al Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio (PUTT/p);
- in sede di Conferenza di Servizi decisoria per il conseguimento del controllo positivo, le aree produttive inizialmente previste dal PUG sono state ridimensionate rispetto alle

- prescrizioni regionali di cui alla citata D.G.R. n. 1003/2013 passando dagli iniziali 360 ettari a 285 ettari;
- con deliberazione n. 10 in data 20.01.2014 la Giunta Regionale della Puglia ha attestato la compatibilità' del PUG ad DRAG ed al PUTT/p come risultato in esito alla Conferenza di Servizi;
 - con deliberazione n. 19 in data 18.03.2014, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il Consiglio comunale ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale (PUG), quale nuovo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 11 della l.r. n. 20/2001;
 - la citata deliberazione n. 19/2014 è stata pubblicata sul BURP n. 53 in data 17.04.2014 determinando l'efficacia del PUG a far data dal giorno 18.04.2014.

RILEVATO che:

- con deliberazione n. 56 in data 06.10.2014, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il Consiglio comunale, a seguito di verifica del Settore Urbanistica ed Edilizia:
 - **prendeva atto** che per l'anno 2014 non erano presenti aree da assegnare in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie, per la realizzazione programmi costruttivi di ERP, mentre restavano da assegnare circa mq 11.805 per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie;
 - **confermava** in € 30,96 al mq il valore venale delle aree edificabili per le zone PEEP e per quelle riservate a programmi costruttivi di ERP, precisando che tale valore doveva essere decurtato del 25% trattandosi di interventi rientranti in zone destinate a riforma economica sociale, ai sensi dell'art. 2 - comma 89, lettera a), Legge n. 244/2007;
 - **confermava** per le zone PIP i valori di cui alla delibera di C.C. 90/2013 e precisamente:
 - 1) in € 11,02 al mq il valore di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971, nelle zone PIP (D6-D1-D2);
 - 2) in € 10,08 al mq il valore di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971, nelle zone PIP (D5); dando atto che i valori stabiliti erano applicabili anche in presenza di cessione volontaria dei suoli;
- **la nuova strumentazione urbanistica**, ha recepito i piani particolareggiati per gli insediamenti produttivi (PIP) già approvati, definendoli con l'acronimo CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP, in attuazione di PIP adottati e/o approvati e/o convenzionati e/o scaduti (art.26.2 delle N.T.A. del PUG), per le quali aree il Settore Edilizia ed Urbanistica ha verificato quanto di seguito riportato:
 - a) CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP - ex Zona PIP "D2 — S.S. 93 dir. Loconia" destinato ad insediamenti produttivi per il commercio, artigianato ed attività a servizio dell'agricoltura, riveniente dal PRG, provvisto di pianificazione attuativa approvata con D.C.C. n. 19 del 31.03.2009, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71 e s.m.i., e della L.R. n. 56/80 ed interessato dalla realizzazione di un progetto di opera pubblica nell'ambito del P.O.FESR 2007-2013. Asse VI. Linea di intervento 6.2 - Azione 6.2.1 "Iniziative per le infrastrutture di supporto agli insediamenti produttivi", avente

un'estensione totale di circa
ha 40.00.00;

b) CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP - ex Zona PIP "D6 - Madonna di

Costantinopoli" destinato ad insediamenti artigianali, riveniente dal PRG e provvisto, in

parte di pianificazione attuativa approvata - avente un'estensione totale di circa ha 9.00.00 da assegnare in diritto di superficie e/o proprietà;

c) CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP - ex Zona PIP "D5 - Colavecchia", di

proprietà comunale riveniente dal PRG, provvisto di pianificazione attuativa approvata con

D.C.C. n. 7 del 23.01.2004, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71 e s.m.i., e della L.R. n.

56/80, avente un'estensione totale di circa ha 40.00.00;

- la Legge n. 244 del 24.12.2007 (Finanziaria 2008), nel recepire la Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007, ha stabilito - con l'articolo 2, commi 89 e 90 - i nuovi

criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità per le aree

edificabili, cui possono essere assimilate le aree PEEP e PIP, sostituendo di fatto i commi

1 e 2 dell'art. 37 del Testo Unico degli Espropri approvato con D.P.R. n. 327 del 08.06.2001,

e commisurandone l'indennità espropriativa al valore di mercato;

- le aree per insediamenti produttivi di cui sopra sono ubicate rispettivamente fuori dal centro

abitato e in zona periferica, al margine del centro abitato, parzialmente prive di urbanizzazioni primarie e secondarie.

RILEVATO, inoltre, che:

- con deliberazione consiliare n. 27 in data 23.10.2012 furono rideterminati i valori in € 30,96 al mq per le aree PEEP e confermati in € 11,02 e € 10,08 al mq i valori per le aree in zona PIP, a seconda della loro localizzazione;

- con deliberazioni consiliari n. 90 del 28.11.2013, n. 56 del 06.10.2014, n.27 del 18.09.2015,

n.23 del 28.05.2016, n. 27 del 27.03.2017, n. 31 del 28.03.2018, n. 24 del 30.03.2019, n.

78 del 28.11.2019, n. 9 del 15/03/2021 e n. 2/2022, tali valori sono stati riconfermati;

- da indagini effettuate, è emerso che il mercato immobiliare è in una fase di stasi e senza

ipotesi nell'immediato di crescita, e che è determinazione dell'Amministrazione, al fine di non penalizzare ulteriormente il comparto dell'edilizia, di riconfermare ancora per quest'anno i valori già previsti con le precedenti deliberazioni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022;

RITENUTO pertanto dover confermare, conformemente alle valutazioni già operate e per quanto innanzi novellato, in € 30,96 al mq il valore venale delle aree edificabili nei CUC.ERS, Contesti Urbani per l'Edilizia Residenziale Sociale, da assegnare in diritto di superficie e/o proprietà per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie e che detto valore è decurtabile del 25% trattandosi di interventi rientranti in zone destinate a riforma economica sociale, ai sensi dell'art. 2 - comma 89, lettera a), Legge n. 244/2007;

RITENUTO, altresì, di poter riconfermare i valori di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971, di cui alle deliberazioni consiliari n.

27/2012, n. 90/2013, n.56/2014, n. 27/2015, n.23/2016, n.27/2017, n. 31/2018, n. 24/2019 e n. 78/2019, n. 9/2021 e n. 2/2022 nelle zone ex PIP, all'attualità CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP, in attuazione di PIP adottati e/o approvati e/o convenzionati, e/o convenzionati e/o scaduti (art. 26.2 delle N.T.A. del PUG), trattandosi di aree nelle quali sono assenti anche in parte, le urbanizzazioni primarie, ed in particolare:

	Contesto di PUG vigente	Ex Zonizzazione di PRG	Valore al mq
A	CPF.CP/P — C.da Scaldato — Anteposta Pozzo	Ex zona PIP D2 — S.S. 93 dir. Loconia -	€ 11,02 al mq
B	CPF.CP/P Madonna di Costantinopoli	Ex zona PIP D6 - -Madonna di Costantinopoli -	€ 11,02 al mq
C	CPF.CP/P - Colavecchia -	Ex zona PIP D5 — Colavecchia -	€ 10,08 al mq

DATO ATTO che detti valori sono applicabili anche in presenza di cessione volontaria dei suoli.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

- ⌚ la deliberazione consiliare n. 90/2013;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 57/2013;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 19/2014;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 56/2014;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 27/2015;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 23/2016;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 27/2017;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 31/2018;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 24/2019;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 78/2019;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 9/2021;
- ⌚ la deliberazione consiliare n. 2/2022;
- ⌚ il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica;
- ⌚ il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del Settore Finanze sotto l'aspetto contabile;
- ⌚ il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- ⌚ il vigente Statuto comunale;

DELIBERA

1. **APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **PRENDERE ATTO** che per l'anno 2023 non sono presenti aree da assegnare in diritto di proprietà e/o in diritto di superficie, per la realizzazione programmi costruttivi di ERP, mentre restano da assegnare circa 11.805 mq per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie;

- 3. CONFERMARE** in € 30,96 al mq, per le c.d. zone PEEP, CUC.ERS - Contesti Urbani per Edilizia Residenziale Sociale del vigente PUG, il valore venale delle aree edificabili da assegnare in diritto di superficie e/o proprietà per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie;
- 4. PRECISARE** che detto valore è da decurtare del 25% trattandosi di interventi rientranti in zone destinate a riforma economica sociale, ai sensi dell'art. 2 - comma 89, lettera a), Legge n. 244/2007;
- 5. PRENDERE ATTO** che per l'anno 2023 le aree ricadenti in Zone Produttive, da assegnare con diritto di proprietà o diritto di superficie si sviluppano su una superficie di circa ha 93.20.00;
- 6. CONFERMARE** i valori di mercato delle aree per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971, di cui alle deliberazioni consiliari n.27/2012, n. 90/2013, n.56/2014, n.27/2015, n.23/2016, n. 27/2017, n. 31/2018, n. 24/2019, n. 78/2019, n. 9/2021 e n. 2/2022 nelle zone ex PIP, all'attualità CPF.CP/P - Contesto produttivo già sottoposto a PIP, in attuazione di PIP adottati e/o approvati e/o convenzionati e/o convenzionati e/o scaduti (art. 26.2 delle N.T.A. del PUG) ed in particolare:

	Contesto di PUG vigente	Ex Zonizzazione di PRG	Valore al mq
A	CPF.CP/P — C.da Scaldato — Anteposta Pozzo	Ex zona PIP D2 — S.S. 93 dir. Loconia -	€ 11,02 al mq
B	CPF.CP/P Madonna di Costantinopoli	Ex zona PIP D6 - -Madonna di Costantinopoli -	€ 11,02 al mq
C	CPF.CP/P - Colavecchia -	Ex zona PIP D5 — Colavecchia -	€ 10,08 al mq

IL CONSIGLIO COMUNALE

Letta la proposta di deliberazione innanzi riportata:

☐

APPROVA

☐

NON APPROVA

SUNTO DELLA DECISIONE

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

☐

SI

☐

NO

DELIBERAZIONE N° _____ del _____ ore _____

Il Segretario Generale