

COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DELIBERAZIONE DI GIUNTA

N°45 dell'08/02/2013

OGGETTO

Adempimenti art.172 lett.c) D.L.vo 267/2000. Verifica qualità e quantità aree e fabbricati da destinare alla residenza da cedere in diritto di proprietà o in diritto di superficie per le leggi 167/62, 865/71, 457/78, nell'ambito della perimetrazione ex art. 51 LL. 865/71 nel Piano Particolareggiato nel comprensorio "Il Colle B3". - Verifica prezzo di cessione. Provvedimenti.

L'anno duemiladodici, addì 08 del mese di febbraio in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 13:45 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti:

			presente	assente
<i>Presidente</i>	<i>Cosmo</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore (Vice Sindaco)</i>	<i>Cristian</i>	<i>LECCESE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Pasquale</i>	<i>DE SIMONE</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Antonio</i>	<i>DI BIAGIO</i>		X
<i>Assessore</i>	<i>Sabina</i>	<i>MITRANO</i>	X	
<i>Assessore</i>	<i>Alessandro</i>	<i>VONA</i>	X	

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale Avv. Celestina Labbadia.

LA GIUNTA

● *Vista la proposta di deliberazione in oggetto presentata dall'Assessore Dott. Pasquale De Simone;*
P.P.: 08/URB.

Premesso che:

- Con deliberazione della Giunta Regionale n° 343 del 22.05.2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale del comprensorio B3; successivamente con la Deliberazione Commissariale n° 63/C del 08.06.2007 ad oggetto: «*Piano Particolareggiato in variante al PRG del comprensorio B3 in loc. "Il Colle". Approvazione definitiva. Presa d'atto*» il piano esecutivo della sottozona B3 è stato definitivamente approvato;
- Il Piano come approvato è comprensivo di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati dall'Amministrazione Comunale, ex art. 51 legge 865/71, con la Deliberazione C.C. n° 10 del 28.01.2005 e definitivamente approvati con la Deliberazione di C.C. n° 91 del 14.11.2005;
- L'approvazione del Piano Particolareggiato ha costituito dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, e per l'attuazione del Piano approvato era stata prevista la costituzione del comparto edificatorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 1150/42;
- La deliberazione Commissariale n° 63/C del 08.06.2007 stabiliva in cinque anni dalla data di approvazione del piano il periodo di efficacia dello stesso nel senso che entro detto arco di tempo dovevano essere attuati gli interventi pubblici ivi previsti ed essere compiute le relative acquisizioni;
- Tale arco temporale è trascorso senza che sia intervenuta, ai sensi dell'art. 13 comma 5 del DPR 327/2001, la proroga dei termini di validità del Piano ai fini della emanazione del Decreto di Esproprio, e pertanto, ai sensi dell'art. 13 comma 6 del DPR 327/2001, è divenuta inefficace la dichiarazione di Pubblica Utilità per le opere comprese nel Piano Particolareggiato B3; ai sensi della L.U.N. n° 1150/1942 resta comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano particolareggiato;
- Diversamente per la perimetrazione ex art. 51 della L. 865/71 si ritiene che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 51 comma 5 L. 865/71, dell'art. 9 comma 1 L. 167/62 e dell'art. 13 comma 7 del D.P.R. 327/2001, sia ancora efficace la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essa previste;

Richiamato l'art.172 lett.C) del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267, il quale dispone che i Comuni debbono annualmente provvedere alla verifica della qualità e quantità di aree e fabbricati da destinare alla residenza ex LL. 167/62, 865/71 e 457/78, determinandone il prezzo di cessione;

Rilevato che:

- Per l'attuazione della sottozona B3, già in riscontro all'avviso pubblico in data 06.03.2003 approvato con deliberazione della G.C. n° 15 del 24.02.2003, proprietari di aree ricadenti della sottozona di P.R.G. "Il Colle B3" aderivano all'iniziativa dichiarando la disponibilità alla cessione del 40% delle volumetrie di competenza per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, al prezzo da convenire con le modalità dell'art. 11 della l. 241/90, da determinare con le modalità del predetto avviso;
- Successivamente, con Deliberazione di Giunta n° 170 del 05.10.2005, è stato approvato, con le procedure previste dall'art. 11 della legge 241/90, lo schema di atto di intesa generale sui procedimenti urbanistici adottati, in riferimento alla individuazione del prezzo di cessione volontaria delle aree; con accordo sottoscritto in data 25.10.2005 con i proprietari delle aree e con gli attuatori della

Perimetrazione, è stata raggiunta, con le modalità di cui alla predetta deliberazione di Giunta Municipale, l'intesa sul prezzo di acquisizione stabilito in €. 68, 21 al metro quadrato;

- Con la Deliberazione di C.C. n°20 del 04.07.2011, allegata al Bilancio di previsione 2012, sulla base del suddetto accordo è stato individuato il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie;
- Ad oggi risulta finalmente costituito il Consorzio dei proprietari delle aree ricadenti nella sottozona "B3 il Colle", finalizzato all'attuazione delle previsioni di zona in conformità al piano approvato, ovvero attraverso la proposizione all'Amministrazione Comunale di un nuovo piano condiviso, da approvarsi a norma di legge, redatto secondo i principi già previsti nel Piano Particolareggiato per l'equità della distribuzione delle cubature realizzabili e del peso degli oneri insediativi.

Dato atto che:

- L'edificazione della sottozona deve tener conto degli interventi di ERP localizzati dall'Amministrazione Comunale con le richiamate delibere consiliari.
- La proposta di un nuovo assetto della sottozona ad iniziativa del Consorzio dei Proprietari, da formularsi a norma delle vigenti norme urbanistiche, al fine di una positiva valutazione, dovrà pertanto contenere la previsione della cessione delle aree necessarie per gli interventi di edilizia pubblica da cedersi a prezzo concordato;

Vista la allegata relazione del competente Ufficio nella quale si evidenzia come ad oggi rimangano ferme le valutazioni che hanno portato alla determinazione del prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie di cui alla Deliberazione di C.C. n°20/2012, pari a € 136,44 / mq. di lotto edificabile;

Ritenuto di dover approvare quanto sopra;

Dato atto che l'iter procedimentale risponde all'intento di dare attuazione alle disposizioni contabili in materia di formazione del bilancio preventivo;

Visti:

- l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n°267 che disciplina le funzioni e le responsabilità della dirigenza degli Enti;
- l'art. 183 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n°267;
- il Decreto Sindacale prot. 29684 del 09.07.2012 di incarico della dirigenza del II Dipartimento all'Arch. Sisto Astarita;
- i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Dirigente II Dipartimento e dal Dirigente del Settore Economico Finanziario ai sensi dell'art. 49 - comma 1- del Decreto Legislativo 18.08.2000 n°267;

Con votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

D E L I B E R A

A) la premessa costituisce parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;

B) di dare atto che nell'ambito del Piano Particolareggiato della sottozona "B3" in località "Il Colle", sono comprese aree per edilizia residenziale pubblica da

cedere in diritto di superficie per mq 17.537, individuate ex art. 51 della L. 865/71;

- C) **di stabilire** il prezzo di cessione delle aree da assegnare in diritto di superficie di cui al punto precedente in €. 136,44 al metro quadrato di lotto edificabile;
- D) **di dare atto** che la presente deliberazione costituisce atto propositivo ai sensi dell'art. 25 del vigente regolamento di contabilità sul quale dovrà esprimersi il Consiglio Comunale.
- E) **di stabilire** che il presente atto vada notificato agli attuatori della Perimetrazione di cui trattasi successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di provvedere all'adozione di tutti gli atti per la predisposizione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2013, i cui termini di scadenza per la relativa approvazione sono stati fissati al 30 giugno 2013;

Visto l'art.134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Previa separata votazione unanime favorevole, palesemente resa per alzata di mano

D I C H I A R A

il presente atto **immediatamente eseguibile**.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

DOTT. COSMO MITRANO

IL SEGRETARIO GENERALE

AVV. CELESTINA LABBADIA



COMUNE DI GAETA
Provincia di Latina

RELAZIONE

SOTTOZONA IL COLLE B3

Con deliberazione della Giunta Regionale n.343 del 22.05.2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale del comprensorio B3; successivamente con la Deliberazione Commissariale n.63/C del 08.06.2007 ad oggetto: <<Piano Particolareggiato in variante al PRG del comprensorio B3 in loc. "Il Colle". Approvazione definitiva. Presa d'atto >> il piano esecutivo della sottozona B3 è stato definitivamente approvato.

Il Piano come approvato, è comprensivo di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, localizzati dall'Amministrazione Comunale, ex art. 51 legge 865/71, con la Deliberazione C.C. n° 10 del 28.01.2005 e definitivamente approvati con la Deliberazione di C.C. n. 91 del 14.11.2005.

L'approvazione del Piano Particolareggiato ha costituito dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, e per l'attuazione del Piano approvato era stata prevista la costituzione del comparto edificatorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 1150/42. La deliberazione Commissariale n. 63/C del 08.06.2007 inoltre stabiliva in cinque anni dalla data di approvazione del piano il periodo di efficacia dello stesso nel senso che entro detto arco di tempo dovevano essere attuati gli interventi pubblici ivi previsti ed essere compiute le relative acquisizioni. Tale arco temporale è trascorso senza che sia intervenuta, ai sensi dell'art. 13 comma 5 del DPR 327/2001, la proroga dei termini di validità del Piano ai fini della emanazione del Decreto di Esproprio, e pertanto, ai sensi dell'art. 13 comma 6 del DPR 327/2001, è divenuta inefficace la dichiarazione di Pubblica Utilità per le opere comprese nel Piano Particolareggiato B3; ai sensi della L.U.N. n° 1150/1942 resta comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano particolareggiato.

Diversamente per la perimetrazione ex art. 51 della L. 865/71 si ritiene che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 51 comma 5 L. 865/71, dell'art. 9 comma 1 L. 167/62 e dell'art. 13 comma 7 del D.P.R. 327/2001, sia ancora efficace la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essa previste.

Per l'attuazione della sottozona B3, già in riscontro all'avviso pubblico in data 06.03.2003 approvato con deliberazione della G.C. n. 15 del 24.02.2003, proprietari di aree ricadenti della sottozona di P.R.G. "Il Colle B3" aderivano all'iniziativa dichiarando



COMUNE DI GAETA
Provincia di Latina

la disponibilità alla cessione del 40% delle volumetrie di competenza per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, al prezzo da convenire con le modalità dell'art. 11 della l. 241/90, da determinare con le modalità del predetto avviso.

Succe ssivamente, con Deliberazione di Giunta n. 170 del 05.10.2005, è stato approvato, con le procedure previste dall'art. 11 della legge 241/90, lo schema di atto di intesa generale sui procedimenti urbanistici adottati, in riferimento alla individuazione del prezzo di cessione volontaria delle aree; con accordo sottoscritto in data 25.10.2005 con i proprietari delle aree e con gli attuatori della Perimetrazione, è stata raggiunta, con le modalità di cui alla predetta deliberazione di Giunta Municipale, l'intesa sul prezzo di acquisizione stabilito in €. 68, 21 al metro quadrato.

Con la Deliberazione di C.C. n. 20 del 04.07.2011, sulla base del suddetto accordo, è stato individuato il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie.

Ad oggi risulta finalmente costituito il Consorzio dei proprietari delle aree ricadenti nella sottozona B3 il Colle, finalizzato all' attuazione delle previsioni di zona in conformità al piano approvato, ovvero attraverso la proposizione all'Amministrazione Comunale di un nuovo piano condiviso, da approvarsi a norma di legge, redatto secondo i principi già previsti nel Piano Particolareggiato per l'equità della distribuzione delle cubature realizzabili e del peso degli oneri insediativi. In ogni caso l'edificazione della sottozona deve tener conto degli interventi di ERP localizzati dall'Amministrazione Comunale con le richiamate delibere consiliari.

Pertanto si ritiene che ad oggi rimangano ferme le valutazioni che hanno portato alla determinazione del prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie di cui alla Deliberazione di C.C. n° 20/2012, pari a € 136,44 / mq. di lotto edificabile, che pertanto si riconferma, sia nelle modalità di calcolo che nei valori. Pertanto si avrà:

Calcolo prezzo di cessione:

Prezzo di acquisizione di cui alla deliberazione di c.c. n. 20/2012: €/ mq 77,98

Prezzo di acquisizione maggiorato del 10% (ex Del. di C.C. n. 91/2005) = €/mq.85,78

Superficie totale Perimetrazione = mq. 27.894

Prezzo totale di acquisizione = €. 27.894 x €/mq 85,78 = €. 2.392.747,32

Superficie lotti = mq. 17.537

Prezzo di cessione = €. 2.392.747,32 : 17.537 = €/mq. 136,44

il Dirigente del III Settore

Arch. Sisto Astarita

Pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 – 1° comma – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267

Per la regolarità tecnica
il Dirigente responsabile

f.to (Arch. Sisto Astarita)

Per la regolarità contabile
il responsabile del Settore Finanziario

f.to (D.ssa Maria Veronica Gallinaro)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che il presente atto:

- ▶ Viene affisso in copia a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267, per 15 giorni consecutivi a decorrere dal _____;
- ▶ Non è soggetto a controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge Costituzionale n°3/2001;
- ▶ È esecutivo perché dichiarato immediatamente eseguibile (art. 134 – comma 4 – del Dec. Lgs. 18/08/2000, n°267).

Li _____

il Messo Comunale

F.to (Filippo Buonaugurio)

il Segretario Generale

F.to (Avv. Celestina Labbadia)

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che il presente atto è divenuto esecutivo il _____

- ▶ perché decorso il decimo giorno della sua pubblicazione (art.134 – comma 3 – del Dec. Lgs. 18/08/2000 n°267).

Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to (Avv. Celestina Labbadia)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addi _____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Avv. Celestina Labbadia)
