



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE P.E.E.P. E LORO PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' E DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER L'ANNO 2025

L'anno **2024** il giorno **quindici** del mese di **Novembre** alle ore **10:30**

a seguito di apposito invito, si è svolta la Giunta Comunale in presenza e/o in video/audioconferenza, nel rispetto delle modalità approvate con delibera di Giunta Comunale P.V. n. 118 del 29/03/2022, sotto la presidenza di Michele de Pascale - Sindaco .

L'appello risulta come segue:

presente	DE PASCALE MICHELE	Sindaco
assente	FUSIGNANI EUGENIO	Vice Sindaco
presente	BARONCINI GIANANDREA	Assessore
presente	COSTANTINI GIACOMO	Assessore
presente	DEL CONTE FEDERICA	Assessora
presente	GALLONETTO IGOR	Assessore
presente	MOLDUCCI LIVIA	Assessora
assente	MOSCHINI FEDERICA	Assessora
assente	RANDI ANNAGIULIA	Assessora
presente	SBARAGLIA FABIO	Assessore

Assiste Segretario Generale dott. Paolo Neri.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessora competente dalla quale emerge quanto segue.

Premesso che:

- l'articolo 172 comma 1 lettera b) del D. Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e s.m.i. dispone che i comuni adottino annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, la deliberazione con la quale sono verificate la quantità e qualità di aree e fabbricati da 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 potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- la disponibilità attuale delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) da cedere in proprietà e da concedere in diritto di superficie è limitata ad alcuni centri del forese e precisamente:

CENTRI MAGGIORI:

Sant'Alberto: proprietà mq 315 - diritto di superficie mq 2154

CENTRI MINORI:

Mandriole: proprietà mq 2303 di cui mq 460 solo in ampliamento ai confinanti in quanto trattasi di lotto intercluso

Grattacoppa: proprietà mq 3792

Pilastro: proprietà mq 804

Villanova: proprietà mq 463

Filetto: proprietà mq 355 solo in ampliamento ai confinanti in quanto dimensioni non idonee alla singola edificazione

Piano Particolareggiato San Zaccaria (2° stralcio): proprietà mq 5907

per un totale sul terreno comunale di mq 13.939 da cedere in proprietà e di mq 2154 da concedere in diritto di superficie;

- secondo quanto previsto dall'art. 35 della legge n° 865/71 così come modificato dall'art. 63 lettera d) della Legge n° 662/96, i corrispettivi per la concessione in superficie ed i prezzi delle aree da cedere in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano ed i corrispettivi per la concessione in superficie, riferiti al metro cubo edificabile, non possono essere superiori al 60% del prezzo di cessione in proprietà ed inoltre il corrispettivo per le opere di urbanizzazione deve essere determinato in misura pari al costo di realizzazione, in proporzione al volume edificabile;
- tali disposizioni sono state recepite nella deliberazione che ha stabilito il prezzo di cessione e di concessione per l'anno 1998 (delibera del Consiglio Comunale PG 56207/329 del 23/12/1997);

Preso atto che:

- le aree PEEP Forese (Filetto e Villanova) corrispondono all'attuale aggiornamento previsto per le aree PEEP Centri minori (Mandriole e Pilastro) e vengono assimilate a tali aree per il medesimo valore;

- i prezzi di cessione e concessione determinati con le deliberazioni relative agli anni precedenti sono già comprensivi di maggiori oneri sostenuti per l'adeguamento o il completamento delle opere di urbanizzazione primaria in alcuni centri, per cui le disposizioni stabilite dalle leggi sopra citate sono rispettate e pertanto si ritiene di determinare i prezzi per l'anno 2025 mediante aggiornamento di quelli stabiliti per l'anno 2024 (Deliberazione G.C. n. 234408/2023 PV n. 511 del 07 novembre 2023) con l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT nei 12 mesi precedenti;

Verificato che tale aumento per il periodo fra settembre 2023 e settembre 2024 è pari a **+0,6%**, i prezzi stabiliti per l'anno 2024 risultano così incrementati:

CENTRI MAGGIORI

Sant'Alberto

in diritto di superficie al mq Euro 69,00 + 0,6% = 69,41 arrotondato ad Euro 69,00
 in proprietà al mq Euro 117,00+ 0,6% = 117,70 arrotondato ad Euro 118,00

CENTRI MINORI

Mandriole, Pilastro, Filetto, Villanova

in proprietà al mq Euro 89,00 + 0,6% = € 89,53 arrotondato ad Euro 90,00

Grattacoppa

in proprietà al mq Euro 117,00+ 0,6% = 117,70 arrotondato ad Euro 118,00

Piano Particolareggiato di San Zaccaria (2° Stralcio)

in proprietà al mq Euro 145,00 + 0,6% = € 145,87 arrotondato ad Euro 146,00

Per arrotondamento dei valori sopraindicati, nel rispetto dell'incremento medio del **+ 0,6%** e visto che, come precedentemente precisato, il prezzo per la concessione del diritto di superficie non deve superare il 60% del prezzo di cessione in proprietà, si propongono per l'anno 2025 i seguenti prezzi, che si dovranno applicare per le richieste presentate dal **1° gennaio 2025**

ZONA	PROPRIETA' 2025	DIRITTO DI SUPERFICIE 2025
------	-----------------	----------------------------

CENTRI MAGGIORI

Sant'Alberto	€ 118,00	€ 69,00
--------------	----------	---------

CENTRI MINORI

Mandriole	€ 90,00	
Grattacoppa	€ 118,00	
Pilastro	€ 90,00	
Filetto	€ 90,00	
Villanova	€ 90,00	
Piano Particolareggiato San Zaccaria	€ 146,00	

I termini e le modalità di pagamento dei corrispettivi sono quelli stabiliti dal vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. e dagli schemi di convenzione per la cessione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie e gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere versati al rilascio dei permessi di costruire, secondo gli importi e le modalità vigenti;

Si precisa che per quanto riguarda il P.E.E.P. di Grattacoppa la disponibilità delle aree residue come sopra quantificate è subordinata alla realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dallo studio di fattibilità per l'intervento nuova strada di raccordo tra via dei Martiri e via Palazzina nel PEEP di Grattacoppa, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 101513, PV n. 435 del 04/10/2011;

Dato atto che:

- con Deliberazione PV n. 170 del 19.12.2023, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 ss.mm.ii;
- con deliberazione di G.C. p.v. n. 684 del 28.12.2023, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione triennale 2024/2026;
- la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

Ritenuto opportuno dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., in quanto propedeutica all'approvazione dello schema di bilancio di previsione 2025 previsto a breve;

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Dato atto dell'osservanza delle disposizioni previste dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art.48, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

A voti unanimi espressi in forma palese, nei modi di legge;

DELIBERA

1. di approvare lo stato di attuazione delle aree PEEP per l'anno 2025, in termini di verifica quantitativa e qualitativa delle aree comunali destinate alla residenza disponibili per la cessione in proprietà o diritto di superficie, così sintetizzato:

CENTRI MAGGIORI:

Sant'Alberto: proprietà mq 315 - diritto di superficie mq 2154

CENTRI MINORI:

Mandriole: proprietà mq 2303 di cui mq 460 solo in ampliamento ai confinanti in quanto trattasi di lotto intercluso

Grattacoppa: proprietà mq 3792

Pilastro: proprietà mq 804

Villanova: proprietà mq 463

Filetto: proprietà mq 355 solo in ampliamento ai confinanti in quanto dimensioni non idonee alla singola edificazione

Piano Particolareggiato San Zaccaria (2° stralcio): proprietà mq 5907

per un totale sul terreno comunale di mq 13.939 da cedere in proprietà e di mq 2154 da concedere in diritto di superficie;

2. di stabilire che il prezzo di cessione/concessione di tali aree per l'anno 2025, che si dovranno applicare per le richieste presentate dal **1° gennaio 2025** per i lotti attualmente disponibili, è articolato come segue:

ZONA	PROPRIETA' 2025	DIRITTO DI SUPERFICIE 2025
------	-----------------	----------------------------

CENTRI MAGGIORI

Sant'Alberto	€ 118,00	€ 69,00
--------------	----------	---------

CENTRI MINORI

Mandriole	€ 90,00	
Grattacoppa	€ 118,00	
Pilastro	€ 90,00	
Filetto	€ 90,00	
Villanova	€ 90,00	
Piano Particolareggiato San Zaccaria	€ 146,00	

3. di precisare che:

- i termini e le modalità di pagamento dei corrispettivi sono quelli stabiliti dal vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. e dagli schemi di convenzione per la cessione in proprietà e per la concessione del diritto di superficie e gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere versati al rilascio dei permessi di costruire, secondo gli importi e le modalità vigenti;
- per quanto riguarda il P.E.E.P. di Grattacoppa la disponibilità delle aree residue come sopra quantificate è subordinata alla realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dallo studio di fattibilità per l'intervento nuova strada di raccordo tra via dei Martiri e via Palazzina nel PEEP di Grattacoppa, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 101513, PV n. 435 del 04/10/2011;

4. di dare atto che la presente delibera non comporta oneri finanziari a carico dell'Amministrazione comunale;

5. di provvedere all'osservanza delle disposizioni previste dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

6. di demandare al Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica/Area Pianificazione Territoriale gli adempimenti inerenti e conseguenti la presente deliberazione;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., con separata ed unanime votazione palese, in quanto propedeutica all'approvazione dello schema di bilancio di previsione 2025 previsto a breve.

Visto il verbale protocollo n. 250621/2024 relativo alla seduta n° 61 di Giunta Comunale del 15/11/2024

SEGRETARIO GENERALE

dott. Paolo Neri

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)