



COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

LEGGE N.448 DEL 23/12/1998 ART.31 - CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE P.E.E.P. GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, SOSTITUZIONE DELLE CONVENZIONI RELATIVE ALLE AREE CEDUTE IN PROPRIETA' E RIMOZIONE DAI VINCOLI CONVENZIONALI - DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE 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 adottano annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, la deliberazione con la quale verificano 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;
- le disposizioni dell'articolo 31 della Legge n° 448 del 23/12/1998 - misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (finanziaria 1999) - che consentono ai Comuni di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e di sostituire le convenzioni relative alle aree cedute in proprietà prima dell'entrata in vigore della legge n° 179/92, prevedono che la cessione del terreno e la sostituzione delle convenzioni siano subordinati al pagamento, da parte dei proprietari degli alloggi, di un corrispettivo pari alla differenza fra il valore attuale dell'area, determinato dal Comune in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri pagati per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intercorsa fra il mese in cui i suddetti oneri sono stati pagati e quello della stipula del nuovo atto e della nuova convenzione, a seguito alle disposizioni introdotte dalla Legge n. 51 del 20/05/2022 di conversione del Decreto Legge 21/03/2022 n. 21, "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" in vigore dal 21/05/2022 in merito alla modifica della precedente formulazione dei commi 47,48 e 49-bis dell'art.31 L.448/98, come recepiti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 26/07/2022;
- la stessa delibera conferma l'applicazione della procedura di rimozione dei vincoli convenzionali relativi ad aree PEEP e ad aree convenzionate ai sensi dell'art.18 del DPR 380/2001 come previste dal D.M. 151/2020;

Preso atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/9896 del 26/01/2009 sono stati definiti, con riferimento al Regolamento per la determinazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI, i valori venali delle aree compresi i P.E.E.P., differenziati per le varie zone, tali valori, come da Regolamento sopra citato, vengono adeguati annualmente sulla base dell'indice ISTAT;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 234409/2023 PV n. 512 del 07/11/2023, i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2024 mediante applicazione della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato nell'anno precedente, riassunti nel seguente prospetto:

	ANNO 2024		
	Residenza	Commerciale	Artigianale
	€/mq	€/mq	€/mq
P.E.E.P. CENTRO URBANO			

Trieste – Via dei Poggi	438	416	
Baronio Lama 1, Baronio Lama 2, Lama Sud	438	494	208
Mulino 1° e 2° stralcio	527		
	Residenza		
P.E.E.P. FRANGIA - PERIFERIA	€/mq		
Ponte Nuovo	288		
Porto Fuori - Madonna dell'Albero	302		
San Bartolo	223		
Fosso Ghiaia	202		
	Residenza		
P.E.E.P. LITORALE	€/mq		
Marina di Ravenna	640		
Punta Marina	453		
Casalborsetti	288		
	Residenza	Commerciale	
P.E.E.P. FORESE - CENTRI MAGGIORI	€/mq	€/mq	
Sant'Alberto	202		
Mezzano	235		
Piangipane - S.P. in Vincoli - Castiglione	263	151	
Roncalceci	150		
	Residenza		
P.E.E.P. FORESE – CENTRI MINORI	€/mq		
Savarna 1 – 2, Grattacoppa	188		
Santerno	210		
Santo Stefano - Savio - San Zaccaria	223		
Carraie - Campiano	187		
Mandriole - Villanova - Pilastro - Filetto			
San Pietro in Trento - Mensa	150		
	Residenza		
COMPARTI	€/mq		
Via Saragat - Borgo Nuovo -viale Alberti -via Le			
Corbusier	527		
Darsena	438		
Ghibullo	150		
Zona Chiavica Romea – via Teodorico	427		
Zona Anic	421		
Borgo Montone	373		
Lido Adriano	233		

Ritenuto pertanto di aggiornare i valori fissati per l'anno 2025 con la variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata nel periodo intercorso; verificato che fra i mesi di settembre 2023 e settembre 2024 tale variazione è pari a **+0,6%**, i valori riportati nel precedente prospetto sono così aggiornati:

	ANNO 2025		
	Residenza	Commerciale	Artigianale
	€/mq	€/mq	€/mq
P.E.E.P. CENTRO URBANO			
Trieste – Via dei Poggi	441	418	

Baronio Lama 1, Baronio Lama 2, Lama Sud	441	497	209
Mulino 1° e 2° stralcio	530		
	Residenza		
P.E.E.P. FRANGIA - PERIFERIA	€/mq		
Ponte Nuovo	290		
Porto Fuori - Madonna dell'Albero	304		
San Bartolo	224		
Fosso Ghiaia	203		
	Residenza		
P.E.E.P. LITORALE	€/mq		
Marina di Ravenna	644		
Punta Marina	456		
Casalborsetti	290		
	Residenza	Commerciale	
P.E.E.P. FORESE - CENTRI MAGGIORI	€/mq	€/mq	
Sant'Alberto	203		
Mezzano	236		
Piangipane - S.P. in Vincoli - Castiglione	265	152	
Roncalceci	151		
	Residenza		
P.E.E.P. FORESE – CENTRI MINORI	€/mq		
Savarna 1 – 2, Grattacoppa	189		
Santerno	211		
Santo Stefano - Savio - San Zaccaria	224		
Carraie - Campiano	188		
Mandriole - Villanova - Pilastro - Filetto			
San Pietro in Trento - Mensa	151		
	Residenza		
COMPARTI	€/mq		
Via Saragat - Borgo Nuovo -viale Alberti -via Le			
Corbusier	530		
Darsena	441		
Ghibullo	151		
Zona Chiavica Romea – via Teodorico	430		
Zona Anic	424		
Borgo Montone	375		
Lido Adriano	234		

Detti valori dovranno essere utilizzati per il calcolo dei corrispettivi relativi alle cessioni in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione delle convenzioni relative alle aree originariamente cedute in proprietà e per la rimozione dai vincoli convenzionali per le richieste che perverranno **dal 1 gennaio 2025**;

Al fine di agevolare il pagamento dei corrispettivi, oltre al pagamento in unica soluzione, si ritiene di confermare la possibilità di versamenti rateizzati, con le seguenti modalità:

- per importi unitari fino a **€ 3'000,00** in unica soluzione al momento della stipulazione;
- per importi unitari da **€ 3'000,01** fino a **€ 5'000,00** in due rate ciascuna pari al 50% del totale, la prima da versare al momento della stipulazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi;

- per importi unitari da € 5'000,01 fino a € 7'500,00 fino a tre rate ciascuna pari ad 1/3 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi;
- per importi unitari superiori a € 7'500,00 fino a quattro rate ciascuna pari ad 1/4 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi;

Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da istituto bancario o assicurativo, pari all'ammontare delle rate residue, comprensive dell'interesse, con assolvimento dell'imposta di bollo se dovuta;

Su proposta del competente Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica;

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, così come narrato in premessa, per l'anno 2025 la definizione dei valori di cessione in proprietà delle aree PEEP, già concesse in diritto di superficie e la sostituzione delle convenzioni relative alle aree cedute in proprietà ai sensi della Legge 448 del 23/12/1998 come di seguito riportato:

	ANNO 2025		
	Residenza	Commerciale	Artigianale
P.E.E.P. CENTRO URBANO	€/mq	€/mq	€/mq
Trieste – Via dei Poggi	441	418	
Baronio Lama 1, Baronio Lama 2, Lama Sud	441	497	209
Mulino 1° e 2° stralcio	530		
P.E.E.P. FRANGIA - PERIFERIA	Residenza €/mq		
Ponte Nuovo	290		
Porto Fuori - Madonna dell'Albero	304		
San Bartolo	224		
Fosso Ghiaia	203		

P.E.E.P. LITORALE	Residenza	
Marina di Ravenna	€/mq	
Punta Marina	644	
Casalborsetti	456	
	290	
P.E.E.P. FORESE - CENTRI MAGGIORI	Residenza	Commerciale
Sant'Alberto	€/mq	€/mq
Mezzano	203	
Piangipane - S.P. in Vincoli - Castiglione	236	
Roncalceci	265	152
	151	
P.E.E.P. FORESE – CENTRI MINORI	Residenza	
Savarna 1 – 2, Grattacoppa	€/mq	
Santerno	189	
Santo Stefano - Savio - San Zaccaria	211	
Carraie - Campiano	224	
Mandriole - Villanova - Pilastro - Filetto	188	
San Pietro in Trento - Mensa	151	
COMPARTI	Residenza	
Via Saragat - Borgo Nuovo -viale Alberti -via Le	€/mq	
Corbusier	530	
Darsena	441	
Ghibullo	151	
Zona Chiavica Romea – via Teodorico	430	
Zona Anic	424	
Borgo Montone	375	
Lido Adriano	234	

2. di dare atto che detti valori dovranno essere utilizzati per il calcolo dei corrispettivi relativi alle cessioni in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, per la sostituzione delle convenzioni relative alle aree originariamente cedute in proprietà e per la rimozione dai vincoli convenzionali, per le richieste che perverranno **dal 1 gennaio 2025**;
3. Al fine di agevolare il pagamento dei corrispettivi, oltre al pagamento in unica soluzione, si ritiene di confermare la possibilità di versamenti rateizzati, con le seguenti modalità:
 - per importi unitari fino a **€ 3'000,00** in unica soluzione al momento della stipulazione;
 - per importi unitari da **€ 3'000,01** fino a **€ 5'000,00** in due rate ciascuna pari al 50% del totale, la prima da versare al momento della stipulazione e la seconda entro e non oltre 6 mesi;
 - per importi unitari da **€ 5'000,01** fino a **€ 7'500,00** fino a tre rate ciascuna pari ad 1/3 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi e la terza entro 12 mesi;
 - per importi unitari superiori a **€ 7'500,00** fino a quattro rate ciascuna pari ad 1/4 del totale, la prima da versare al momento della stipulazione, la seconda entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi e la quarta entro 18 mesi;

Nel caso di pagamento rateizzato, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dovrà essere presentata idonea garanzia fideiussoria rilasciata da istituto bancario o assicurativo, pari all'ammontare delle rate residue, comprensive dell'interesse, con assolvimento dell'imposta di bollo se dovuta;

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)