

**OGGETTO: Aree cedibili in proprietà o con diritto di superficie ai sensi leggi n.167/62, n.865/71 e n.457/78.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO:**

-che l'art.172 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, dispone che al bilancio di previsione sono allegati, tra l'altro, i seguenti documenti : -"la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni 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";

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29 maggio 1996, esecutiva, è stato approvato il P.E.E.P., denominato P.E.E.P. '95;

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 29 aprile 2004, esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano di Zona denominato "P.E.E.P. 2003" e relativo P.P.A. 2003/2005;

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 4.04.2013 è stata approvata la variante al R.U. (efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. in data 11.09.2013), finalizzata tra l'altro alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, con la quale è stata prevista la scheda norma 7.11 – via Frascani, che individua un'area di proprietà comunale con destinazione Residenziale P.E.E.P.;

-che risultano cedibili le seguenti aree di proprietà comunale:

-lotto di circa mq.8.000= con destinazione servizi, nell'ambito dell'area n.1 di via Baracca facente parte del P.E.E.P. '95;

-area ricadente nella scheda norma 7.11 del R.U., posta in via Frascani, con potenzialità edificatoria di mq. 1.350 di Superficie Lorda Utile e destinazione Residenziale P.E.E.P.;

**-RITENUTO** conseguentemente necessario, al fine di ottemperare al disposto dell'art.172 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, dare atto della quantità e qualità delle aree che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, nonchè confermarne il prezzo di cessione;

**-VISTA** la relazione tecnica dell'Ufficio Espropri comunale;

**-VISTO** il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt.49 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

**-RITENUTO** opportuno dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000;

con voti .....

### **DELIBERA**

-di ottemperare al disposto dell'art.172 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, definendo le seguenti quantità, qualità e prezzo di cessione delle seguenti aree, da assegnare in proprietà o con diritto di superficie:

1)- area per servizi con specifica destinazione ad attrezzature religiose

-quantità: **mq. 8.000 circa**

-prezzo di cessione pari al costo di acquisizione medio, aggiornato all'attualità, pari ad **€150,00/mq.** (Euro Centocinquanta);

2)- area ricadente nella scheda norma 7.11 del R.U., posta in via Frascani

-quantità: Superficie Fondiaria **mq. 1.440 circa** – S.L.U. **mq. 1.350**

-prezzo di cessione stimato in base ai parametri stabiliti dalla Regione Toscana in applicazione del D.M. 5.08.1994 - *Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata* - **€ 380,00/mq. di S.L.U.** (Euro Trecentoottanta);

-di precisare che gli importi suddetti non sono comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, oneri che saranno eventualmente determinati e disciplinati come stabilito dalla normativa vigente;

-di precisare altresì che le quantità ed il prezzo di cessione delle aree suddette sono da ritenersi indicativi in quanto suscettibili di variazioni in ordine ad eventuali aggiornamenti del P.P.A.

Con voti .....

DELIBERA, altresì,

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000;



## COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

della Giunta Comunale  
del Consiglio Comunale

**Aree cedibili in proprietà o con diritto di superficie ai sensi leggi n.167/62, n.865/71 e n.457/78.**

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì che la deliberazione:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

comporta  
non comporta

riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Pisa, 3 novembre 2014

IL COORDINATORE  
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO  
*Ing. Antonio Grasso*

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

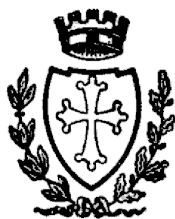
Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dell'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n° .....

Prenotazione di impegno n° .....

Pisa, .....

IL RAGIONIERE CAPO  
*Dr. Claudio Sassetti*



**COMUNE DI PISA**  
**AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**P.O. Ufficio Stime, Espropri e Demanio Marittimo**  
**U.O. Espropri**  
~  
**Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2**

Tel: 050 910251 / 050 910585  
050 910259

e-mail: [espropri@comune.pisa.it](mailto:espropri@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)  
orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 3 novembre 2014

Oggetto: Aree cedibili in proprietà o con diritto di superficie ai sensi leggi n.167/62, n.865/71 e n.457/78.

**RELAZIONE TECNICA**

L'art.172 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, dispone che al bilancio di previsione sono allegati, tra l'altro, i seguenti documenti : -"la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni 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";

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29 maggio 1996, esecutiva, è stato approvato il P.E.E.P., denominato P.E.E.P. '95;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 29 aprile 2004, esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano di Zona denominato "P.E.E.P. 2003" e relativo P.P.A. 2003/2005;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 4.04.2013 è stata approvata la variante al R.U. (efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. in data 11.09.2013), finalizzata tra l'altro alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, con la quale è stata prevista la scheda norma 7.11 – via Frascani, che individua un'area di proprietà comunale con destinazione Residenziale P.E.E.P.;

Nell'ambito dei suddetti strumenti urbanistici risultano cedibili le seguenti aree di proprietà comunale:

- lotto di circa mq.8.000= con destinazione servizi, nell'ambito dell'area n.1 di via Baracca facente parte del P.E.E.P. '95;

- area ricadente nella scheda norma 7.11 del R.U., posta in via Frascani, con potenzialità edificatoria di mq. 1.350 di Superficie Lorda Utile e destinazione Residenziale P.E.E.P., area posta fronte strada e già urbanizzata.

Al fine di ottemperare al disposto dell'art.172 del citato D. L.gs. n.267/2000, si indicano le quantità, qualità e prezzo di cessione stimato delle suddette aree:

1)- area per servizi con specifica destinazione ad attrezzature religiose

- quantità: **mq. 8.000 circa**

- prezzo di cessione pari al costo di acquisizione medio, aggiornato all'attualità, pari ad **€150,00/mq.** (Euro Centocinquanta);

2)- area ricadente nella scheda norma 7.11 del R.U., posta in via Frascani

-quantità: superficie fondiaria **mq. 1.440 circa** – S.L.U. **mq. 1.350**

-il prezzo di cessione viene stimato in base ai parametri stabiliti dalla Regione Toscana in applicazione del D.M. 5.08.1994 - *Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata*, come segue:

-i limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata contenuti nell'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.328 del 18.03.1996 relativa all'applicazione del D.M. 5.08.1994, aggiornati in applicazione della deliberazione della G.R.T. n.49 del 7.02.2011, sono composti dal Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.N.) e dagli oneri complementari, computati nelle seguenti percentuali e limiti massimi:

a)- spese tecniche generali	14% del C.R.N.;
b)- prospezioni geognostiche e indagini geologiche	1% del C.R.N.;
c)- imprevisti	7% del C.R.N.;
d)- acquisizione area e urbanizzazioni	€ 307,00/mq. di S.C.

Poiché la norma regionale prende a parametro la Superficie Complessiva (S.C.) mentre la potenzialità edificatoria della scheda urbanistica è espressa in Superficie Lorda Utile (S.L.U.), è necessario rendere congruenti i due parametri in base all'analisi delle consistenze dei più recenti interventi in aree P.E.E.P. per le quali sono già stati acquisiti i progetti edilizi e cioè:

-scheda 27.4 – intervento P.E.E.P. su porzione

S.L.U. mq. 2.410,67

S.C. mq. 3.062,92

Rapporto S.C / S.L.U. = 1,27

-scheda 13.2-13.3 – intervento P.E.E.P.

S.L.U. mq. 3.000

S.C. mq. 3.632

Rapporto S.C / S.L.U. = 1,21

Dalla media dei due valori, si ottiene il rapporto di 1,24 tra S.C. e S.L.U.

Applicando tale coefficiente di rapporto alla S.L.U. della scheda 7.11 si ottiene una S.C. stimata di  $\text{mq. } 1.350 * 1,24 = \text{mq. } 1.674$

L'incidenza dell'area calcolata in base alla S.L.U. è pari quindi a:

$\text{€ } 307,00 * \text{mq. } 1.674 / \text{mq. } 1.350 = \text{€ } 380,68 / \text{mq. S.L.U.}$

ed in tondo **€ 380,00= / mq.S.L.U.**