



COMUNE DI CIVITAVECCHIA
città metropolitana di Roma Capitale
VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 14
DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 22/02/2019 in sessione Straordinaria di Prima convocazione.

OGGETTO: ART. 172, COMMA 1, LETTERA B) DEL D.LGS. N. 267/2000 - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE - DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE.

L'anno duemiladiciannove, addì ventidue del mese di Febbraio alle ore 15:30 in Civitavecchia, nella Sala Consigliare del Palazzo Comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i Consiglieri:

1	COZZOLINO ANTONIO	P	14	BERTOLINI ANDREA	P
2	MENDITTO DARIO	P	15	GIROLAMI LUCIANO	A
3	D'AMBROSIO ELENA	P	16	RICCETTI ALESSANDRA	A
4	BARBANI CLAUDIO	P	17	PIENDIBENE MARCO	P
5	FLOCCARI FULVIO	A	18	STELLA PAOLA RITA	A
6	BRIZI DANIELE	P	19	DI GENNARO MARCO	A
7	TRAPANESI FABRIZIA	P	20	MECOZZI MIRKO	A
8	PUCCI MARCO	P	21	GRASSO MASSIMILIANO	A
9	MANUNTA MATTEO	P	22	PERELLO DANIELE	A
10	FORTUNATO FRANCESCO	P	23	DE PAOLIS SANDRO	A
11	RIGHETTI FABRIZIO	P	24	D'ANGELO ANDREA	A
12	LA ROSA EMANUELE	P	25	SCILIPOTI PATRIZIO	A
13	CARDINALE SALVATORE	P			

PRESENTI: 14

ASSENTI: 11

Accertato il numero legale per la validità dell'adunanza Il Presidente del Consiglio, Prof. Dario Menditto, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste Il Segretario Generale Caterina Cordella.

Sono presenti gli Assessori: LECIS ALESSANDRA, MANUEDDA ALESSANDRO, LUCERNONI DANIELA, TUORO FLORINDA, CECCARELLI ALESSANDRO

Assumono le funzioni di scrutatori i Signori: RIGHETTI FABRIZIO, LA ROSA EMANUELE, PIENDIBENE MARCO



COMUNE DI CIVITAVECCHIA
città metropolitana di Roma Capitale

Si dà atto che prima della votazione illustra il provvedimento l'assessore Ceccarelli.

Interviene il consigliere Piendibene per dichiarazione di voto.

E pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la dichiarazione di voto;
- Esaminata l'allegata proposta n. 131 del 4/12/2018 dell'ufficio Edilizia ed urbanistica;
- Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di conformità alle norme vigenti espresso dal Segretario Generale;
- Visto il parere espresso dalla Commissione "LL.PP e manutenzioni, Pianificazione del territorio, Patrimonio e demanio marittimo, Edilizia Scolastica e relativa finanza di progetto, Impiantistica Sportiva, Rete Idrica e Fognaria, Acquedotto, Rete Viaria e Mobilità sostenibile, depuratore, Illuminazione Pubblica" nella seduta del 21/02/2019;
- Visto l'esito della votazione sulla proposta, accertata dagli scrutatori signori: La Rosa, Righetti e Piendibene, proclamato dal Presidente e che ha dato il seguente risultato:

PRESENTI	14	VOTANTI	13
FAVOREVOLI	13		
ASTENUTO	1 (Piendibene)		

DELIBERA

1. Approvare l'allegata proposta n. 131 del 4/12/2018 dell'ufficio Edilizia ed urbanistica facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Successivamente, con separata votazione il presente provvedimento viene dichiarato, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs.vo n. 267/2000, immediatamente eseguibile con

voti favorevoli 13 su presenti 14 e votanti n. 13 essendosi astenuto il consigliere Piendibene.

OGGETTO: ART. 172, COMMA 1, LETTERA B) DEL D.LGS. N. 267/2000 - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE - DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE.

Premesso

- che ai sensi dell'art. 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, i Comuni debbono annualmente provvedere a verificare la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza alle attività produttive e terziarie, ai sensi della legge n. 167 del 18/04/1962, della legge n. 865 del 22/10/1971 e della legge n. 457 del 05/08/1978, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, stabilendone – nello stesso tempo – il prezzo di cessione per ciascun tipo di aree o fabbricato;
- che il Comune di Civitavecchia dispone di un'area già urbanizzata di mq 4.970,00 da destinare ad attività produttive, retrocessa da una precedente assegnazione, da poter cedere in diritto di superficie o di proprietà, come risulta dalla nota prot. 52531 del 14/07/2015 del Servizio Sviluppo Locale;
- che dall'analisi dell'elenco del patrimonio immobiliare approvato con delibera di Giunta comunale n. 282/2011, fornito dall'Ufficio Patrimonio, nell'ambito del patrimonio disponibile del Comune risultano altresì aree non urbanizzate ricadenti in zona industriale per un totale di mq 46.630 mentre non risultano titolarità di aree da destinarsi alla residenza ai sensi della L. n. 167/1962, L. n. 865/1971 e L. n. 457/1978;

Rilevato

- che per quanto riguarda la quantità e qualità di aree disponibili, ai fini della eventuale cessione in proprietà o in diritto di superficie, da destinarsi ai fini compatibili con la destinazione urbanistica sono le seguenti:
 - Zona produttiva - PIP Monna Felicità, sup. tot. 4.970 mq. - Foglio 11 P.IIa n. 473;
 - Zona produttiva - PIP Case Turci, sup. tot. 46.630 mq. - Foglio 11 P.IIe nn. 23, 24 e 25;
- che le predette aree sono state acquisite al patrimonio del Comune e che allo stato attuale soltanto l'area ricadente nel PIP Monna Felicità potrà essere assegnata, mentre l'area ricadente nel PIP Case Turci necessita della preventiva attuazione del Piano;
- che con Deliberazione di C.C. n. 26 del 20/03/2017 il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie è stato stimato, sulla base di precedenti acquisti e delle relative stime di congruità, in € 26,23 al mq, applicando tale prezzo in particolare alle aree del PIP "Monna Felicità", e rinviando la determinazione; del prezzo delle aree della zona produttiva "Case Turci" al momento dell'attuazione del relativo piano;
- che con Deliberazione di C.C. n. 27 del 13.02.2018 il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie è stato aggiornato, sulla base dell'indice di variazione ISTAT relativo all'anno 2018 (con base dicembre 2017) in € 26,44 al mq,
- che l'indice di variazione ISTAT per l'anno 2019 (con base dicembre 2018) risulta pari al + 1,00% ;
- che è quindi possibile stimare il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie per l'anno 2019 sulla base dell'indice di variazione ISTAT relativo all'anno 2019 (con base dicembre 2018) pari al + 1,00%, risultando il prezzo di vendita delle aree per attività produttive e terziarie per l'anno 2018 pari ad € 26,70 al mq.;
- che la stima di riferimento assunta nel 2018 era relativa ad un'area non urbanizzata (case Turci);

- che il prezzo delle aree edificabili varia a seconda che riguardi la superficie territoriale non urbanizzata – comprensiva quindi anche degli spazi pubblici ancora da realizzare – oppure la superficie fondiaria di un’area già urbanizzata;
- che, nell’ambito delle zone produttive, gli spazi pubblici di viabilità e standard incidono mediamente per il 20%;
- che il costo delle urbanizzazioni incide per circa 24,24 euro/mq aggiornato in base all’indice ISTAT al 2019 (base dicembre 2018);

Ritenuto

- che di conseguenza la stima del valore delle predette aree per attività produttive e terziarie deve essere articolato in:
 - aree non urbanizzate: € 26,70 al mq di superficie territoriale;
 - aree urbanizzate: € 33,38 al mq di superficie fondiaria, oltre al costo delle opere di urbanizzazione, se già pagate;
 - aree urbanizzate: € 57,62 al mq di superficie fondiaria, comprensivo delle opere di urbanizzazione.
- Che pertanto il valore delle aree edificabili a destinazione produttiva risulta essere:
- Zona produttiva (PIP Monna Felicita) sup. totale mq 4.970 per un valore complessivo di € 286.371,40;
- Zona produttiva – Case Turci sup. totale mq 46.630 per un valore complessivo di € 1.245.021,00;

Dato atto

- che con Deliberazione di C.C. n. 40 del 22/03/1999 il corrispettivo da versare al Comune da parte dei concessionari delle aree site nel P.I.P. è stato fissato in £. 3.450, pari ad € 1,78/mq;
- che con successive Deliberazioni di C.C. ovvero Determinazioni commissariali n. 37 del 09/02/2000, n. 34 del 23/03/2001, n. 20 del 27/02/2002, n. 25 del 18/03/2003, n. 18 del 23/03/2004, n. 26 del 22/03/2005, n. 73 del 27/04/200, n. 44 del 23/05/2008, n. 52 del 30/05/2009, n. 10 del 26/04/2010, n. 21 del 05/04/2011, n. 85 del 29/06/2012 e n. 68 del 22/05/2013, n. 140 del 05/06/2014 e n. 56 del 29/07/2015 e n. 51 del 27/04/2016, n. 26 del 20.03.2017 3 n. 27 del 13.02.2018 il prezzo di cui sopra è stato aggiornato sulla base dell’indice di variazione ISTAT per gli anni 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018;
- che conseguentemente per l’anno 2018 tale corrispettivo è stato determinato in € 2,42 al mq;

Rilevato

- che l’indice di variazione ISTAT per l’anno 2019 (con base dicembre 2018) risulta pari al + 1,00% ;

Ritenuto

- che è quindi possibile stimare il corrispettivo da versare al Comune da parte dei concessionari delle aree site nei P.I.P. per l’anno 2019, sulla base dell’indice di variazione ISTAT relativo al 2018 pari al + 1,00%, risultando il corrispettivo per l’anno 2019 pari ad € 2,44 al mq.;

Visto

- i pareri espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dal Dirigente del Servizio interessato e dal Dirigente del Servizio Ragioneria;
- l’art. 42 del d. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

PROPONE DI DELIBERARE

per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente richiamate e trascritte quali parti integranti del presente provvedimento:

1. di individuare, in applicazione dell’art. 172, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, quali aree e fabbricati da destinarsi alla residenza alle attività produttive e terziarie (ai sensi della legge n. 167 del 18/04/1962, della legge n. 865 del 22/10/1971 e della legge n. 457 del

05/08/1978), che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, quelle riportate al successivo punto 3;

2. di indicare e stabilire per tali aree il prezzo di cessione di seguito riportato:

- a) aree non urbanizzate: € 26,70 al mq di superfici territoriale;
- b) aree urbanizzate: € 33,38 al mq di superficie fondiaria, oltre al costo delle opere di urbanizzazione se non già pagate;
- c) aree urbanizzate: € 57,62 al mq di superficie fondiaria, comprensivo delle opere di urbanizzazione.

3. di stabilire pertanto il valore delle aree per attività produttive e terziarie di proprietà comunale:

- Zona produttiva (PIP Monna Felicità) - Foglio 11 P.lla n. 473 della sup. totale di mq. 4.970

per un valore complessivo di € 286.371,40;

- Zona produttiva - Case Turci - Foglio 11 P.lle nn. 23, 24 e 25 della sup. totale di mq. 46.630 per un valore complessivo di € 1.245.021,00;

4. di stabilire che il corrispettivo da versare da parte dei concessionari di aree comprese nei P.I.P. per l'anno 2019 è fissato in € 2,44 al mq.;

5. di dare atto che, a seguito dell'approvazione del presente provvedimento, non risultano incrementi di spesa, né riduzioni di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

indi,

PROPONE

di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prof. Dario Menditto

Atto firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Caterina Cordella

Atto firmato digitalmente