COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza di prima convocazione.

Deliberazione n. 34 del 12/06/2023

OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ AREE E FABBRICATI DA DESTINARE A RESIDENZA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE DA CEDERE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE - ESERCIZIO FINANZIARIO 2023

L'anno **duemilaventitre,** il giorno **dodici** del mese di **giugno** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Presente
TOMIROTTI VALENTINA	Assente
LICON ANDREA	Presente
ANDREETTI ANGELO	Presente
MARI ROBERTO	Presente
RESCIGNO VITTORIO	Assente
DORINI MORENO	Presente
MANCINI ALESSANDRO	Presente
SCIRPOLI PASQUALINO	Presente
BONORA GUIDO	Presente
VANELLA MARA	Presente
BUOLI MONICA	Presente
BINDINI ANDREA	Presente
LUPPI MARIO	Presente
BASTIANINI MARCO	Presente
BETTONI GIANFRANCO	Presente
FACCHINI RENATA	Presente

PRESENTI N. 15 **ASSENTI N. 2**

Risultano presenti gli Assessori: Ghizzi Pier Claudio, Massara Rosario Alberto, Ciribanti Vanessa, Della Casa Barbara.

Partecipa all'adunanza **Il Segretario Generale MELI BIANCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **MARI ROBERTO** – nella sua qualità di **Presidente**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento posto al n. **3** dell'ordine del giorno

Deliberazione n. 34 del 12/06/2023

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Visto e richiamato l'art. 172, co. 1, lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n°267 e l'art. 14 del D.L. 28/02/1983, n. 55, convertito in legge 26/04/1983, n. 131, il quale dispone che i Comuni provvedano annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 167/1962, 865/1971 e 457/1978 che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie determinandone anche il prezzo di cessione;

Rilevato che con la richiamata deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

Atteso che, secondo il disposto dell'art. 16, comma 2 del D.L. 22 dicembre 1981 n. 786, convertito con modificazioni nella Legge 26 febbraio 1982 n. 51, il prezzo di alienazione o di concessione in diritto di superficie delle aree e dei fabbricati deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire, ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico delle amministrazioni comunali;

Rilevato:

- che nello strumento urbanistico vigente risultano individuati diversi comparti di aree P.E.E.P. delle quali una sola non ancora attuata, ovvero il comparto "Soave";
- che il P.G.T. vigente, divenuto efficace il 31/08/2011, ha riconfermato, riducendola, un'area produttiva d'iniziativa pubblica soggetta a piano particolareggiato (P.I.P. "Bancole Nord") già precedentemente introdotta dalla Variante E al P.R.G.C. (2007) in un comparto più esteso;
- che, a tale riguardo, con D.C.C. n°78 del 29/09/2006 e n° 20 del 31/03/2007 l'A.C. ha rispettivamente adottato ed approvato i relativi piani attuativi (P.P. e P.I.P.), efficaci, dal 18/04/2007 data di pubblicazione sul BURL n° 16 dell'avviso di deposito;
- che in particolare l'attuazione del P.I.P. era stata demandata alla S.E.T. spa, quale Società di Trasformazione Urbana (STU), approvando con D.C.C. n° 37 del 29/06/2007 l'individuazione del comparto 1/A (P.I.P) come area d'intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co.3 del D.Lgs 267/2000, nonché il piano economico finanziario e conseguente determinazione del prezzo massimo di assegnazione delle aree quantificato in Euro/mq 80,91 aggiornabile automaticamente, secondo l'indice ISTAT e, previo assenso del Comune, sulla base di giustificata modifica del piano economico finanziario, così come regolato dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°38 del 29/06/2007, stipulata con atto n°7184 di repertorio in data 21/07/2007;

Ritenuto, per quanto riguarda il comparto PEEP di Soave, in mancanza di un conteggio di dettaglio, di fare riferimento:

- alle spese sostenute nel comparto Bocciodromo 2 per le opere di urbanizzazione;
- ai valori d'esproprio desunti dai prezzi delle aree edificabili non urbanizzate considerate ai fini I.M.U. per la zona di Soave per le spese di acquisizione delle aree edificabili;

Ritenuto pertanto di fissare per l'anno 2023**,** per l'area PEEP di Soave, il valore assunto come prezzo di cessione per l'anno 2022 e pari ad € 96,00 al metro quadrato (Sf = mq 8.514), il tutto comunque salvo conguaglio in base agli effettivi costi che saranno sostenuti nella fase di attuazione;

Tenuto conto:

- che il Consiglio Comunale con deliberazione n°84 del 30/10/2012 ha dato mandato all'Amministrazione Comunale di porre in essere tutti gli adempimenti necessari per lo scioglimento della S.E.T. spa per le motivazioni espresse nella deliberazione medesima;
- che con atto pubblico stipulato a ministero del notaio Jacopo Balottin di Goito in data 11/12/2012, a seguito dell'avvenuta liquidazione della soc. S.E.T. spa, è stato effettuato il trasferimento dei beni in proprietà alla società medesima al Comune di Porto Mantovano quale unico socio della S.E.T. spa;

Dato atto che la convenzione per l'attuazione del comparto P.I.P. fra S.E.T. SPA e Comune di Porto Mantovano – scaduta il 21.07.2012 – indicava, quale prezzo base di cessione al mq delle aree, il valore di € 80,91 al metro quadrato, prezzo derivante dal precedente Piano Economico Finanziario approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°37 del 29/06/2007;

Valutato di confermare per l'anno 2023, per le aree PIP, pur a seguito dello scioglimento della SET spa, il prezzo di cessione del 2022 e pari ad € 80,91 al metro quadrato, fatto salvo gli eventuali aggiornamenti in fase di redazione del nuovo Piano Economico Finanziario nonché in fase di attuazione del comparto;

Preso Atto degli aggiornamenti relativi alla superficie territoriale e alla superficie fondiaria (da cedere) del comparto PIP in virtù delle superfici già cedute da SET spa, ovvero ST 43.951 mq e SF da cedere 23.394 mq, fatto salvo comunque gli eventuali aggiornamenti in fase attuativa;

Precisato che per ambedue gli ambiti, trattasi di previsione di cessione delle aree in diritto di proprietà e non in diritto di superficie e che i valori suddetti si riferiscono ai prezzi massimi attualmente quantificabili in funzione dei dati disponibili per conseguire la finalità di coprire le spese di acquisizione delle aree, per urbanizzazioni, oneri finanziari, ecc. facendo salva, in ogni caso, la possibilità di conguaglio in base agli effettivi costi da sostenere, restando in ogni caso sempre possibile l'assegnazione a prezzi diversi rispetto a quelli sopra quantificati, in relazione alle risultanze dell'operazione finanziaria di copertura delle spese;

DELIBERA

1) **Di dare atto** che nel territorio comunale è prevista, la seguente disponibilità di aree, da destinare alla residenza e alle attività produttive (PEEP e PIP):

   - P.E.E.P. Soave – Via G. da Padova, approvato con D.C.C. n° 15 del 12/02/1996 ed approvato definitivamente con D.C.C. n° 52 del 28/06/1996 e dalla G.R.L. con deliberazione n° VI/21042 del 22/11/1996, pubblicata sul B.U.R.L. n° 50 del 11/12/1996 e contenuta nel P.P.A. del P.E.E.P. approvato con D.C.C. n° 17 del 09/02/1999;
     - superficie territoriale del comparto pari a mq 13.503;
     - disponibilità di area edificabile prevista nel piano mq 8.514;

   - Comparto P.I.P. – Bancole Nord:
     - superficie territoriale del comparto pari a mq. 43.951;
     - disponibilità di area edificabile prevista nel piano mq. 23.394;

2) **Di fissare** per l'anno 2023 per le aree PEEP "Soave"il prezzo di cessione in € 96,00 al mq e per le aree PIP Bancole nord il prezzo di cessione in € 80,91 al mq;

3) **Di precisare** che i prezzi di cessione in proprietà come determinati potranno comunque essere soggetti a conguaglio in relazione alla verifica dei costi effettivi di urbanizzazione e

acquisizione delle aree, con la possibilità per ambedue gli ambiti, di cedere le aree a prezzi diversi rispetto a quelli sopra quantificati, in base alle risultanze dell'operazione finanziaria di copertura delle spese;

4) **Di allegare** il presente atto alla deliberazione di approvazione del bilancio annuale di previsione dell'esercizio finanziario 2023, così come disposto dall'art. 172, comma 1, lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

1. *Responsabile del servizio interessato;*
2. *Responsabile servizio ragioneria;*

Verbalizzazione:

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: "La parola all'assessore Ghizzi".

GHIZZI: "Buonasera a tutti! Ovviamente si tratta della stessa delibera che approviamo tutti gli anni e rispetto alla quale non è cambiato nulla. L'area PEEP è localizzata a Soave e il prezzo a metro quadro è stato fissato in euro 96,00. Il PIP è invece a Bancole Nord ed il prezzo è fissato in euro 82,91 a metro quadro. Per ambedue gli ambiti si prevede di cedere le aree in diritto di proprietà e non in diritto di superficie. I valori sopra riportati si riferiscono ai prezzi massimi attualmente quantificabili in funzione dei dati disponibili per conseguire le finalità di coprire le spese di acquisizione delle aree, ove vi fossero – questo è eventualmente il caso di Soave –, per le urbanizzazioni, gli oneri finanziari ecc., facendo salva in ogni caso la possibilità di conguaglio in base agli effettivi costi da sostenere. Occorre quindi dire che non c'è nulla di diverso rispetto agli anni scorsi, ma è la stessa identica delibera".

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: "Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, pongo ai voti il punto n. 3".

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: " Pongo ai voti l'immediata eseguibilità della delibera".

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 15.

Risultano assenti i consiglieri Tomirotti, Rescigno.

Voti favorevoli n. 9 (Salvarani, Licon, Andreetti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni), contrari n. 4 (Buoli, Bindini, Luppi, Bastianini), astenuti n. 2 (Mari, Facchini)

IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: "Pongo al voto l'immediata eseguibilità della delibera"

E SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti favorevoli n. 9 (Salvarani, Licon, Andreetti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni), contrari n. 4 (Buoli, Bindini, Luppi, Bastianini), astenuti n. 2 (Mari, Facchini), immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente MARI ROBERTO (sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)	IL Segretario Generale MELI BIANCA (sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)