

N° 07 del 10/02/2004

OGGETTO: Art.172 D.Lgs.18/08/2000 n°267. Verifica della quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi a residenza, ad attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Determinazione prezzo di cessione anno 2004.

L'anno duemilaquattro, addì dieci del mese di febbraio, alle ore 17.00, nel civico Palazzo dei Priori, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, in adunanza pubblica di 1° convocazione, previa trasmissione degli inviti con l'elenco degli oggetti da trattarsi nell'odierna seduta.

Presiede l'adunanza il Sig. Ivo Gabellieri - Sindaco, il quale accerta la presenza del numero legale per deliberare, rilevando che dei Consiglieri Signori:

CINOTTI Andrea	FALORNI Fabrizio
BARTALONI Cesare	MALFETTI Sergio
GINESI Piero	TICCIATI Brunello
BALDINI Roberto	BIONDI Enrico
DEI Pier Luigi	TROMBI Domenico
LULLERI Renata in Gabellieri	COCUCCI Fulvio
PATERNI Paolo	FEDELI Riccardo
CERRI Pietro	RICOTTI Ugo
DELLO SBARBA Rosa	TOGOLI Alessandro
BOLOGNESI Claudia in Anichini	CASALINI Massimiliano

risultano assenti soltanto i signori: Cocucci, Ricotti, Casalini.

Quindi, con l'assistenza del Segretario Comunale Dr. Andrea Pieroni, si passa alla trattazione del seguente affare:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore Sergio Malfetti;

Visto l'art.172 del D.Lgs.18.08.2000 n°267 che testualmente recita:

"ART. 172 - Prezzi di cessione di aree e fabbricati.

I Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del Bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, 22.10.1971 n° 865 e 5.08.1978 n° 457 che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato";

Visto il prospetto redatto dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale inerente alla disponibilità delle aree e dei fabbricati oggetto della norma sopracitata;

Vista la L. 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L. 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L. 5.08.1978 n° 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il T.U.L.C.P. 3.03.1934 n° 383 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art.172 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile dell'atto;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto;

Con voti favorevoli n°14, contrari 0, astenuti n°4 (Togoli, Biondi, Trombi, Fedeli) espressi nei modi di Legge da n°18 Consiglieri presenti e votanti;

### DELIBERA

1. Di verificare, come dal prospetto allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, la situazione di fatto in cui si trova il Comune di Volterra in ordine alla disponibilità di aree e di fabbricati così come previsto dall'art.172 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267;
2. Di stabilire per ciascun tipo di area o di fabbricato il prezzo di cessione indicato in corrispondenza dei medesimi nel prospetto di cui sopra relativamente all'anno 2004.

# **SETTORE URBANISTICA ED AMBIENTE**

*Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata*

**ART. 172 D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 - VERIFICA DELLE  
QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E FABBRICATI  
DA DESTINARSI A RESIDENZA, AD ATTIVITA'  
PRODUTTIVE E TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE  
CEDUTE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

**DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE: *anno 2004***

**Art. 172 D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 - Verifica della quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi a residenza, attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie - Determinazione prezzo di cessione: anno 2004**

**Disponibilità di aree pubbliche ai sensi delle leggi n° 167/1962, n° 865/1971 e n° 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni**  
(Aggiornamento DICEMBRE 2003)

A seguito di accertamenti eseguiti da parte del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata risultano disponibili o con già avviata la procedura d'esproprio le seguenti aree:

#### **A) PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P. S.QUIRICO)**

Con delibere di Consiglio Comunale n° 402 del 18/11/85 e n° 362 del 7.10.1987 sono state approvate due varianti relative ad una diversa articolazione dei lotti ancora disponibili e della relativa viabilità'. Con le suddette varianti sono stati suddivisi in più' lotti le due aree a suo tempo ancora disponibili estese per circa mq.10.000 ciascuna e viene trasformata un'area ad uso pubblico in lotto edificabile.

Si addivene pertanto a creare la seguente situazione relativamente alle aree *ancora da assegnare*:

- **COMPARTO B1 esteso per mq. 1771 da concedersi in diritto di superficie (in corso di assegnazione).**

Per la verifica di cui all'articolo 27 comma VI L. 865/71 vedi nota successiva. L'area di cui sopra è in corso di assegnazione a saturazione della disponibilità delle aree edificabili all'interno del P.I.P: di S. Quirico.

**TUTTI I TERRENI INTERESSATI DAL P.I.P. SONO GIA'STATI ESPROPRIATI.**

## B) PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

### 1) P.E.E.P. "LE COLOMBAIE" - VOLTERRA

Nessun lotto di terreno risulta disponibile

Rispetto a quanto riportato sulla precedente Delibera di Consiglio Comunale n° 95 del 22.12.2000 non è stata apportata alcuna modifica.

### 2) P.E.E.P. "Via Pisana" - VOLTERRA

Lotto 21 mq.1530

Lotto 23 mq.1337

Terreni assegnati in diritto di superficie all'A.T.E.R. di Pisa. E' stato realizzato un intervento di n° 10 alloggi di edilizia economica e popolare nel Lotto 21. La potenzialità del P.E.E.P. di Via Pisana deve essere comunque ad oggi considerata satura in quanto non è stato possibile acquisire il lotto n° 27 a seguito di un ricorso al T.A.R. della Toscana presentato da parte del proprietario dell'area soggetta ad esproprio. Tale ricorso ha avuto esito favorevole per il ricorrente.

### 3) P.E.E.P. "IL CAVALLARO" - SALINE DI VOLTERRA

Terreni disponibili per i quali dovrà essere iniziata la procedura di esproprio:

COMPARTO T	lotto 8	mq. 2055
------------	---------	----------

### 4) P.E.E.P. VILLAMAGNA "LA CASETTA"

Terreni disponibili per i quali dovrà essere iniziata la procedura di esproprio:

COMPARTO U	lotto 7	mq.1126
COMPARTO V	lotto 6	mq. 834

**SITUAZIONE DISPONIBILITA' TERRENI P.I.P. S. QUIRICO (Aggiornata al DICEMBRE 2003)**

Lotti di terreno edificabile P.I.P. S.Quirico:

COMPARTO	A1 MQ. 1784	ASSEGNATO IN PROPRIETA'
"	A2 " 1792	ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
"	A3 " 3320	" " "
"	A4 " 1775	" " "
"	B1 " 1771	DA ASSEGNARE (in corso di assegnazione)
"	B2 " 1772	ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
"	B3 " 3325	ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
"	C3 " 5072	ASSEGNATO IN PROPRIETA'
"	C4 " 5006	ASSEGNATO IN PROPRIETA'
"	D5 " 5006	" " "
"	D6 " 5022	ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
"	E " 3004	ASSEGNATO IN PROPRIETA'
"	F " 3143	ASSEGNATO IN PROPRIETA'
"	G " 3080	" " "
"	H11 " 1508	" " "
"	H12 " 1493	" " "
"	H13 " 924	ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE
-----		
TOTALE	MQ. 48.797	

<b>TERRENO ASSEGNATO IN PROPRIETA':</b>	<b>MQ. 24.024</b>
<b>TERRENO ASSEGNATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE:</b>	<b>MQ. 23.002</b>
<b>TERRENO DA ASSEGNARE:</b>	<b>MQ. 1771</b>

VERIFICA ART. 27 COMMA VI L. 865/71:

TERRENO ASSEGNABILE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (50% DI MQ. 48.797)=  
 MQ. 24.398,5 DI CUI:  
 MQ. 24.024 ASSEGNATI  
 RESIDUO MQ. 374,5

TERRENO ASSEGNABILE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (50% DI MQ. 48.797)=  
 MQ.24.398,5 DI CUI:  
 MQ. 23.002 ASSEGNATI  
 RESIDUO MQ. 1396,5

**VERIFICA DISPONIBILITA' VOLUMETRIE AREE P.E.E.P. DA CEDERSI IN DIRITTO DI PROPRIETA' (II° comma art. 35 L. 865/71) - Aggiornamento DICEMBRE 2003**

**1) P.E.E.P. VOLTERRA "LE COLOMBAIE"**

COMPARTO Z	MC. 12650	ASSEGNATI IN DIR.	SUPERFICIE
COMPARTO Q 25/26/27	" 5742	"	"
COMPARTO Q 28	" 5221	"	" PROPRIETA'
COMPARTO V	" 14016	"	" SUPERFICIE
COMPARTO S	" 7872	"	" PROPRIETA'
COMPARTO T	" 4450	"	" SUPERFICIE
COMPARTO U 12/13/14	" 8775	"	" PROPRIETA'
COMPARTO U 15/16	" 5850	"	" SUPERFICIE
COMPARTO P 29/30/31/32	" 11700	"	" PROPRIETA'

Totale mc. 76276 di cui:

mc. 42708 in diritto di superficie e mc. 33568 in diritto di proprietà'

**2) P.E.E.P. VOLTERRA "VIA PISANA"**

Lotto 21 MC. 3000 assegnati in diritto di superficie

Lotto 27 MC. 3400 Assegnati in diritto di superficie

Totale Mc. 6.400 assegnati in diritto di superficie di cui solo mc. 3.000 effettivamente assegnati in quanto sul Lotto n° 27, a seguito dell'esito favorevole sul ricorso al T.A.R. presentato da parte del proprietario sulla procedura di esproprio, non è stato possibile portare a conclusione la procedura espropriativa iniziata.

**3) P.E.E.P. SALINE DI VOLTERRA "IL CAVALLARO"**

COMPARTO Z 1	mc. 2933	assegnati in	diritto proprietà
COMPARTO Z 2	mc. 6134	"	" superficie
COMPARTO V 3	mc. 4377	"	" superficie
COMPARTO V 4 per 1/4	mc. 847	"	" superficie
COMPARTO V 4 per 3/4	mc. 2540	"	" proprietà
COMPARTO U 6.7	mc. 11520	"	" superficie
COMPARTO V 5	mc. 3580	"	" proprietà

Totale mc. 31931 di cui:

mc. 9053 in diritto di proprietà'

mc 22878 in diritto di superficie

#### **4) P.E.E.P. VILLAMAGNA "LA CASETTA"**

Comparto Z 1/2/3/4                      mc.5535                      assegnati in diritto di superficie

Comparto V 5                              mc.2075                      assegnati in diritto di proprietà'

Totale Mc. 7610 di cui:

mc. 2075 in diritto di proprietà

mc. 5535 in diritto di superficie

#### **TOTALE COMPLESSIVO VOLUMI SU AREE P.E.E.P. NEL COMUNE DI VOLTERRA:**

Volumi assegnati in diritto di superficie    Mc. 79.366

Volumi assegnati in diritto di proprietà    Mc. 44.696

POTENZIALITA' GLOBALE dei P.E.E.P. di Volterra "Le Colombaie e Via Pisana", Saline di Volterra "Il Cavallaro" e Villamagna "La Casetta":

mc. 76276 + 6400 + 31931 + 7610 = Mc.                      122.217

#### **VERIFICA ART. 35 L. 865/71 SUL TOTALE DEI MC. REALIZZABILI SU TERRENI DA ASSEGNARE IN PROPRIETA' NELLE AREE P.E.E.P.**

1-mc.122.217 x 20% = mc.24.443

2-mc.122.217 x 40% = mc.48.887

CAPACITA' RESIDUA DI VOLUME SU AREE P.E.E.P. DA CONCEDERE IN DIRITTO DI PROPRIETA' IN BASE AI DISPOSTI DELL'ART.35 II COMMA L.865/71:

1-se si adotta l'aliquota del 20% (mc.24.443 di previsione su mc.44.696 assegnati) la disponibilità risulta nulla;

2-se si adotta invece l'aliquota del 40% (mc.48.887 di previsione su mc.44.696 assegnati) la disponibilità e' pari a mc. 4.191.



## **DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE**

**anno 2004**

Sui prezzi di cessione stabiliti con Delibera di Consiglio Comunale n° 06 del 25.02.2003 si individua una rivalutazione pari all'incremento medio del costo della vita per l'anno 2003 rispetto al 2002 stimabile mediamente nel valore del **2,7 (duevirgolasette)%** (indice ISTAT).

*Per gli aggiornamenti delle aliquote inerenti gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle delibera di Giunta Municipale n° 30 del 25.02.2003.*

### **A) PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P. S.QUIRICO**

TERRENI DA CEDERSI IN DIRITTO DI PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

- 1 per interventi di insediamenti artigianali ed industriali categorie ISTAT 1971 **€. 26,52/mq.** di superficie copribile, di cui € 16,12 per oneri di urbanizzazione e **€. 10,40 per acquisizione area** (superficie catastale da assegnare);
- 2 per interventi di insediamenti artigianali ed industriali categorie normali **€. 25,40/mq.** di superficie copribile di cui € 15,00 per oneri di urbanizzazione e **€. 10,40 per acquisizione area** (superficie catastale da assegnare);
- 3 per interventi di insediamenti residenziali € 23,09/mc. per oneri di urbanizzazione.

### **B) PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE (P.E.E.P.)**

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 223 del 15/7/1983 che rimanda il prezzo d'esproprio al prezzo di mercato delle aree stesse ed a seguito dell'introduzione della normativa di cui all'art. 5/bis della Legge n° 359/1992 e successive modifiche ed integrazioni apportate dal D.Lgs. 08.06.2001 n° 325: "Testo Unico delle disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità", si e' proceduto ad una stima di massima del valore delle aree in oggetto riservandosi di apportare eventuali modifiche qualora intervengano ulteriori cambiamenti legislativi.

### **P.E.E.P. di Volterra "Le Colombaie":**

Al prezzo di € 32,00/mq. di lotto edificabile, stabilito con la precedente delibera di C.C. n° 06 del 25.02.2003, viene aggiunto il 2,7% di aumento ISTAT per l'anno 2003 e quindi per *l'anno 2004* tale prezzo risulta pari a **€ 33,00/mq.**

### **P.E.E.P. di Volterra "Via Pisana"**

Viene stabilito per l'anno 2004 un prezzo di cessione del terreno pari a **€ 27,50/mq.** in quanto si considera che l'indice di fabbricabilità del P.E.E.P. di "Via Pisana" è circa i 2/3 di quello de "Le Colombaie" per cui:

€ 33,00/mq.x 2/3 = €22,00/mq che aumentate del 25% del valore per tenere di conto della maggiore vicinanza al centro storico ed ai servizi di "Via Pisana" rispetto a "Le Colombaie" si ricava:

€ 22,00/mq. + 25% di € 22,00 = **€ 27,50/mq. (anno 2004)**

### **P.E.E.P. di Saline "Loc. Cavallaro" e Villamagma "Loc. La Casetta"**

Al prezzo di € 25,70/mq. di lotto edificabile, stabilito con la precedente delibera C.C. n° 06 del 25.02.03, viene aggiunto il 2,7% di aumento ISTAT per l'anno 2003 e quindi per *l'anno 2004* tale prezzo risulta pari a **€ 26,50/mq.**

*Ai sopracitati costi si deve aggiungere il costo per l'urbanizzazione primaria e secondaria calcolato ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, della L.R. n° 43/2003 nonché della Delibera di G.M. n° 30 del 25.02.2003 che, per gli interventi eseguiti ai sensi della Legge n° 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni effettuati sia dall'A.T.E.R. (escluso l'intervento di recupero dell'ex padiglione ospedaliero "Bianchi" regolamentato dalle disposizioni dettate con delibera di C.C. n° 83 del 28.11.2002) che da Cooperative Edilizie, Enti Pubblici, privati, soggetti vari ed Imprese Edilizie su aree in proprietà' o in diritto di superficie ammonta a € 23,09/mc. di volume edificato.*

**Volterra, 15 gennaio 2004**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(geom. Vinicio Ceccarelli)**

