



COMUNE DI FIRENZUOLA
Provincia di Firenze
Piazza Casini, 5 – 50033 Firenzuola (FI)
Tel. 055-819941- fax 055-819366
P. IVA: 01175240488

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 102 del 14-11-2024

Oggetto: PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, AREE PER ATTIVITA PRODUTTIVE O TERZIARIE: INDIVIDUAZIONE AREE E PREZZI DI CESSIONE.

L'anno duemilaventiquattro il giorno quattordici del mese di novembre alle ore 19:30, in Firenzuola nella sede comunale: Adunatasi la Giunta Comunale nei modi e termini di legge, previa regolare convocazione sono intervenuti:

Buti Giampaolo	SINDACO	P
Baracani Maurizio	VICE-SINDACO	P
Brunetti Andrea	ASSESSORE	P
Sozzi Elena	ASSESSORE	P
Menichetti Ambra	ASSESSORE	P

Risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Presiede il SINDACO Buti Giampaolo.

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Zarrillo Antonia incaricato della redazione del presente verbale;

Accertata la legalità del numero degli intervenuti si passa alla trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Soggetta a ratifica	N
Comunicazione ai Capigruppo	S
Immediatamente eseguibile	S

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 107 del 14.11.2024 resa del Responsabile del Settore n. 3 – Arch. Francesco Paoletti di pari oggetto, depositata in atti;

VISTO l'art. 172 comma 1 lett. c) del D.lgs. N° 267/2000 a norma del quale “i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione di approvazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi della legge 18.04.1962 N°167 e successive modifiche ed integrazioni, 22.10.1971 N°865 e 5.8.1978 N°457 che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie”;

RILEVATO CHE ad oggi non esistono aree in proprietà di questo Comune da cedere per l'edilizia economica e popolare o per attività produttive o terziarie;

RICHIAMATA la legge n. 448/98, all'art. 31 commi da 45 a 50, che ha ridefinito la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei piani PEEP già concesse in diritto di superficie;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31/3/2011 con la quale è stato approvato l'elenco dei lotti PEEP, suscettibili di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, di seguito riportato, con la precisazione che qualora dall'elenco fossero state omesse delle aree ricadenti fra quelle a suo tempo individuate ai sensi delle Legge n.167/62 e 865/71, queste sono da considerarsi a tutti gli effetti suscettibili di trasformazione dei diritti su di esse gravanti ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/98:

Località	Lotti	Assegnatari
• Capoluogo La Vigna	1	Coop G. Della Casa II
• Capoluogo La Vigna	2	Coop. Nomopao
• Capoluogo La Vigna	3	Coop. Nomopao
• Capoluogo Il Chiuso	3	Landi Costruzioni
• Capoluogo viale Giovanni XXIII	1	ex IACP/ATER
• Capoluogo via Verdi	1	ex IACP/ATER
• Traversa	1 A - B	Ballini e Roticiani
• Traversa	1 A - C	Baldoneschi e Andrei
• Traversa	1 A - O	Prantoni e Frezza;

CONSIDERATO CHE:

- il corrispettivo da pagarsi per le suddette trasformazioni, ai sensi del comma 48 del citato art. 31 L. 448/98, deve essere determinato dal Comune stesso, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello calcolato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del D.L. 333/92, convertito nella L. n. 359/92, escludendo la riduzione del 40% ed al netto degli oneri pagati per la concessione dell'area e rivalutati secondo gli indici ISTAT;
- la Corte Costituzionale, con sentenza 22 del 24 ottobre 2007 n. 348 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 5-bis, commi 1 e 2, del citato D.L. 333/92;
- con D.L. 77 del 31 maggio 2021 “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di

accelerazione e snellimento delle procedure” convertito in legge 108 del 29 luglio 2021 sono state approvate importanti modifiche

che incidono sulle modalità procedurali e di calcolo, per la determinazione da parte dei Comuni del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in edilizia residenziale pubblica;

- la legge 51 del 20.05.2022 ha introdotto ulteriori modifiche alla L. 108/2021 e in particolare alla legge 448 del 23 dicembre 1998;
- in base al quadro normativo vigente oggi è necessario fare riferimento al Valore Venale attuale dell'area, determinato con stima sintetica dall'Ufficio Comunale, comunque in misura non inferiore al valore minimo determinato dall'ultima deliberazione della Giunta comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese della deliberazione della Giunta comunale di riferimento e quello in cui si determina il corrispettivo da versare salvo la riduzione al 60% e lo scorporo del corrispettivo versato per la concessione dell'area, come da punto 1 precedente;

VISTA la delibera della Corte dei Conti – Sez. riunite controllo del 14/4/2011, n. 22/2011/CONTR;

VISTA la determina n° 595 del 24/11/2022 a firma dal Responsabile del Settore n. 4 – Arch. Sforzi Riccardo, di pari oggetto, depositata in atti;

RITENUTO di dover fare riferimento al Valore Venale attuale dell'area, determinato con stima sintetica dall'Ufficio comunale, comunque in misura non inferiore al valore minimo determinato dall'ultima deliberazione della Giunta comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese della deliberazione della Giunta comunale di riferimento e quello in cui si determina il corrispettivo da versare;

RITENUTO di determinare il valore di mercato del terreno di che trattasi, in conformità alla sopra citata delibera della Corte dei Conti, in misura pari al valore venale del bene, ridotto del 25% in quanto si tratta di interventi di riforma economico-sociale, al netto degli oneri concessori rivalutati e applicando la riduzione del 60%;

CONSIDERATO che è stata determinato in applicazione dei citati disposti legislativi il valore delle aree da trasformare relativamente ai 6 lotti rimanenti dei 10 oggetto di trasformazione di cui alla delibera c.c. N° 27 del 31.03.2011;

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi sul presente atto, in ordine alla regolarità tecnica, e quello sulla regolarità contabile resi, rispettivamente, dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente atto;

Con votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO** che non vi sono nuove aree comunali di cui si preveda la cessione nell'anno in corso per l'edilizia economica e popolare o per attività produttive o terziarie;
2. **DI DARE ATTO** che è prevista la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (ai sensi della L. 448/98, art. 31), dei seguenti lotti PEEP già assegnati, per il valore a fianco indicato, determinato in applicazione delle disposizioni legislative meglio descritte in narrativa:

	Valore stimato (€)
Lotto 1 PEEP La Vigna	€ 68.590,07
Lotto 2 PEEP La Vigna	€ 48.352,06
Lotto 3 PEEP La Vigna	€ 20.520,18
Lotto PEEP viale Giovanni XXIII	€ 72.588,26
Lotto 1 A-C PEEP Traversa	€ 16.683,37
Lotto 1 A-D PEEP Traversa	€ 14.960,83

3. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore n. 3 Arch. **Paoletti Francesco**;
4. **DI DARE CORSO** agli adempimenti in materia di pubblicità e trasparenza come previsto dal D. Lgs. n. 33/2013 nonché quelli di pubblicazione all'albo pretorio online;
5. **DI DICHIARARE** la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 4° comma del D.lgs. 18.08.2000.

PARERI ESPRESSI AI SENSI ART. 49 D.LGS. 18.08.2000 N.267 SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AVENTE AD OGGETTO:
PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O TERZIARIE: INDIVIDUAZIONE AREE E PREZZI DI CESSIONE.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore competente, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art. 49 D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Firenzuola, 14-11-2024

Il Responsabile del Settore 3
F.to Paoletti Francesco

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Finanziario, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere Favorevole di regolarità contabile dell'atto ai sensi art. 49 D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Firenzuola, 14-11-2024

Il Responsabile del Settore 1
Servizio Finanziario
F.to BACCI FRANCESCO

Letto, approvato e sottoscritto, firmato:

IL SINDACO
f.to Buti Giampaolo

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Zarrillo Antonia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio informatico del Comune di Firenzuola, in data odierna, ove vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 e art. 32 comma 5 della L. 69/2009.

Registro pubblicazione nr. 1207

Firenzuola, 18-11-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Zarrillo Antonia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.lgs. n.267/2000.

Firenzuola, 14-11-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Zarrillo Antonia