

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 115

Seduta del 20/12/2018

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE DA DESTINARE A RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE TERZIARIE 6 ANNO 2019

L'anno duemiladiciotto addì venti del mese di dicembre alle ore 15:30 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.

Previo convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta ordinaria il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Consigliere	Pres.	Ass.	Consigliere	Pres.	Ass.
1 Angeletti Margherita	*	-	14 Paradisi Roberto	-	*
2 Beccaceci Lorenzo	*	-	15 Pedroni Luana	*	-
3 Bedini Mauro	*	-	16 Perini Maurizio	*	-
4 Brucchini Adriano	*	-	17 Pierfederici Mauro	*	-
5 Canestrari Alan	*	-	18 Profili Vilma	*	-
6 Da Ros Davide	*	-	19 Rebecchini Luigi	*	-
7 Fileri Nausicaa	-	*	20 Romano Dario	*	-
8 Giuliani Ludovica	*	-	21 Salustri Maurizio	*	-
9 Gregorini Mauro	*	-	22 Santarelli Luca	*	-
10 Mandolini Riccardo	*	-	23 Sardella Simeone	*	-
11 Mangialardi Maurizio	*	-	24 Sartini Giorgio	*	-
12 Martinangeli Stefania	*	-	25 Urbinati Sandro	*	-
13 Palma Elisabetta	-	*			

TOTALE PRESENTI N° 22

Becka Maksim	Consigliere Straniero Aggiunto	*	-
Mraihi Mohamed	Consigliere Straniero Aggiunto	*	-

Sono altresì presenti gli assessori: Campanile Gennaro, Bucari Simonetta, Girolametti Carlo, Memè Maurizio, Monachesi Enzo, Ramazzotti Ilaria

Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Romano Dario nella qualità di Presidente dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano

Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Urbinati Sandro; 2° Pedroni Luana; 3° Rebecchini Luigi .

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** enuncia l'argomento iscritto al punto 7 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari relativo a: "DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE DA DESTINARE A RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE 6 ANNO 2019".

(La discussione generale è riportata nel verbale di cui alla delibera n. 112 in data odierna)

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** pone in votazione, palese con modalità elettronica, la proposta iscritta al punto 7 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari che viene approvata con 16 voti favorevoli, 3 contrari (Da Ros, Martinangeli, Sartini), 3 astenuti (Canestrari, Mandolini, Rebecchini), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'immediata eseguibilità dell'atto deliberativo che viene approvata con 16 voti favorevoli, 3 contrari (Da Ros, Martinangeli, Sartini), 3 astenuti (Canestrari, Mandolini, Rebecchini), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'argomento iscritto al punto 7 dei suoi lavori;
- Udita la relazione;

Premesse:

1. AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - P.I.P.

L'art 172 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n°267 e s.m.i., prevede che al bilancio di previsione sia allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio stesso, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza e alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi 18/04/1962 n°167 e s.m.i. - 22/10/1971 n°865 e s.m.i. - e 05/08/1978 n°457 e s.m.i., che potranno essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie e ne stabiliscono, inoltre, il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato.

L'art. 35 comma 12 della Legge 22 ottobre 1971 n°865 e s.m.i. recita:

«omissis 12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme,

assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accerata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. omissis í ö

Fino al 2006 il prezzo di cessione riferito alle aree P.I.P era stato definito in virtù di quanto stabilito negli anni precedenti (D.G.M. n°1913 del 30/09/1991), infatti quello approvato con D.C.C. n°9 del 30/01/2007 pari a totali p/m² 23,488 (riferito alla fine del mese di novembre 2006), dei quali il costo della sola area era pari ad p/m² 7,266.

Nel tempo l'evoluzione è stata la seguente:

anno	delibera	Spese per acquisizione aree - p/m ² .	Spese per OO.UU. 1° - p/m ²	Spese per OO.UU. 2° - p/m ²	Totale - p/m ²
	GM 19.02.1996, n°199	7,26	12,27	0,55	20,08
	GM 18.02.1997, n°264	7,26	12,59	0,56	20,41
2001	CC 14.02.2001, n°15	7,26	12,78	0,56	20,60
2002	CC 20.12.2001, n°143				21,78
2003	CC 19.12.2002, n°108	7,26	14,30	0,65	22,20
2004	CC 22.12.2003, n°123	7,26	14,70	0,65	22,62
2005	CC 21.12.2004, n°108	7,26	14,91	0,64	22,83
2006	CC 22.12.2005, n°115	7,26	14,91	0,64	22,83
2007	CC 30.01.2007, n°9	7,26	15,55	0,67	23,49
2008	CC 20.12.2007, n°144	74,62	15,85	0,68	91,16
2009	CC 17.02.2009, n°12	90,04	19,13	0,83	110,00
2010	CC 21.12.2009, n°119	90,04	19,13	0,83	110,00
2011	CC 22.12.2010, n°141	90,04	19,13	0,83	110,00
2012	CC 20.12.2011, n°125	70,04	19,13	0,83	90,00
2013	CC 18.07.2013, n°62	70,04	19,13	0,83	90,00
2014	CC 30.07.2014, n°49	70,04	19,13	0,83	90,00
2015	CC 29.07.2015, n° 57				85,00
2016	CC 26.05.2016 n° 48				70,00
2017	CC 30.01.2017 n° 7				70,00
2018	CC 21.12.2017 n° 115				70,00

Tutte le somme, per espressa previsione nella delibera, fino al 2002 erano da intendersi salvo conguaglio.

Motivazione incremento DCC ó 144/2007

õIn virtù di quanto stabilito negli anni precedenti (D.G.M. n°1913 del 30/09/1991) il prezzo di cessione, riferito alle aree P.I.P, in vigore nell'anno duemila-sette è stato quello approvato con D.C.C. n°9 del 30/01/2007 pari a totali p/m^2 23,488 (riferito alla fine del mese di novembre 2006), dei quali il costo della sola area era pari ad p/m^2 7,266. Relativamente a detto prezzo è doveroso considerare che lo stesso non tiene alcun conto della evoluzione socio-economica della realtà senigalliese, che si è trasposta in un notevolissimo incremento del valore delle aree fabbricabili in genere e di quelle produttive in particolare. Nella fattispecie concorre a tale incremento anche la carenza di disponibilità sul mercato. Per quanto sopra, previa indagine di mercato ed esame di atti di compravendita di aree simili, è stato individuato all'attualità, in maniera univoca per entrambi i P.I.P. di Cesanella e Marzocca, il prezzo di cessione, della sola area, in p/m^2 74,622 oltre all'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari ad p/m^2 16,538 per un totale quindi di p/m^2 91,160.

Motivazione incremento DCC ó 12/2009

õIl prezzo di cessione di p/m^2 91,160 stabilito con D.C.C. n°144 del 20/12/2007, allegata al Bilancio di Previsione per l'anno 2008, era stato determinato sulla base di una indagine sommaria che faceva riferimento ad una tipologia di opifici con superfici medio-alte. La realtà produttiva senigalliese, stante anche l'attuale consistenza delle aree in disponibilità, si caratterizza per tagli di opifici di piccole dimensioni e pertanto appare opportuno rivedere le stime tenendo anche presente che il costo dell'area, comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incide per circa il 20% sul costo a m^2 di opificio finito, per cui si ritiene congruo, al fine dell'applicazione di un prezzo rispondente alla realtà locale, stabilire, per le aree sopra indicate, un prezzo di cessione pari ad p/m^2 110,00 del quale p/m^2 90,04 rappresentano il costo dell'area mentre p/m^2 19,96 rappresentano il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree di cui al punto precedente, in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, saranno oggetto di assegnazione a seguito di emanazione di apposito bando nel quale sarà stabilita la dislocazione dei lotti e la relativa superficie fondiariaö.

Motivazione decremento DCC ó 125/2011

õ- Ritenuto che, in considerazione della gravissima crisi finanziaria ed economica nonché delle reiterate aste pubbliche esperite per la vendita dei terreni ricompresi nei comparti P.I.P. di Cesanella e Marzocca, andate deserte, si rende necessario, per l'anno 2012, ridurre il prezzo relativo al solo costo dell'area da 90,04 p/m^2 a 70,04 p/m^2 al fine di favorirne l'alienazione e lo sviluppo delle attività produttiveö.

Motivazione decremento DCC ó 57/2015

õ- Considerato che nel corso dell'anno 2013 sono pervenute, da parte di alcuni imprenditori, sporadiche richieste non andate a buon fine, anche per mancanza di re-

quisiti essenziali da parte dei richiedenti, non essendovi altra disponibilità di aree da destinare alla stessa previsione di P.R.G, considerata la perdurante crisi economica di mercato che ha colpito anche l'edilizia, si ritiene di definire, per l'anno 2015, in € / m² 85,00 il prezzo di cessione delle aree produttive -PIP.

Motivazione decremento DCC 648/2016

Considerato che la gravissima crisi economica ha comportato la cessazione di numerose attività economiche e produttive anche nella realtà senigalliese e pertanto si rende indispensabile promuovere con tutti gli strumenti necessari il riavvio delle attività e favorire l'occupazione;

Considerato altresì che il P.I.P. Piano per gli Insediamenti Produttivi così come previsto dalla Legge n°765 del 06.08.1967 aveva lo scopo di rendere disponibili aree per insediare attività produttive e dunque favorire l'occupazione;

Ritenuto che i valori fino ad oggi applicati per la cessione delle aree produttive erano basati su valori di mercato che a tutt'oggi hanno registrato un crollo determinato dalla mancanza di domanda a fronte di un enorme aumento dell'offerta per la chiusura delle attività;

Ritenuto che il Comune possa contribuire al riavvio delle attività produttive e favorire l'occupazione praticando prezzi di cessione delle aree in € 70,00 al m² con una riduzione del 17,65% rispetto alla quota di € 85,00 al m² determinata per l'anno 2015.

1.1 Individuazione aree in disponibilità

A tutt'oggi le aree disponibili sono esclusivamente quelle ricomprese nel - **P.I.P. Cesanella**: contraddistinte al foglio 3 mappali 1474, 1476, , 1514, 1516, 1518, per un totale complessivo di m² **4.604,00**.

1.2 Determinazione del prezzo di cessione

Si rileva che il valore di mercato dei fabbricati determinato dall'osservatorio del mercato immobiliare - OMI per la **Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA NORD 6 CESANO 6** in cui è ricompreso il PIP 6 Cesanella - aggiornato al 1° semestre 2016 prevedeva:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m ² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	375	500	L	2,00	3,00	N
Laboratori	Normale	880	1350	L	4,6	6,9	N

aggiornato al 1° semestre 2017 prevede:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (p/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (p/m ² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	300	415	L	1,6	2,4	N
Laboratori	Normale	710	1050	L	3,7	5,5	N

aggiornato al 1° semestre 2018 prevede:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (p/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (p/m ² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	270	375	L	1,6	2,4	N
Laboratori	Normale	640	950	L	3,7	5,5	N

Per cui considerando l'incidenza del terreno pari al 20% del valore dell'immobile realizzato si ha:

LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore immobiliare Min p/m ²	Valore immobiliare Max p/m ²	Incidenza al 20% del terreno Min p/m ²	Incidenza al 20% del terreno Max p/m ²
Cesanella	Capannoni tipici	Normale	270	375	54	75
Cesanella	Laboratori	Normale	640	950	128	190

Rilevato che la variazione del valore degli immobili a destinazione produttiva intercorsa tra il 1° semestre 2017 e il 1° semestre 2018 registra una diminuzione del 10% circa - (270 p/m² / 300 p/m² , ovvero 950 p/m² / 1050 p/m²) e che detto decremento risulta ben più consistente se riferito al 1° semestre 2016 registrandosi una diminuzione del 30% circa - (270 p/m² / 375 p/m² , ovvero 950 p/m² / 1350 p/m²);

Considerato che perdura la gravissima crisi economica che ha comportato la cessazione di numerose attività economiche e produttive anche nella realtà senigalliese e pertanto si rende indispensabile promuovere con tutti gli strumenti necessari il riavvio delle attività e favorire l'occupazione;

Considerato altresì che il P.I.P. Piano per gli Insediamenti Produttivi così come previsto dalla Legge n°765 del 06.08.1967 aveva lo scopo di rendere disponibili aree per insediare attività produttive e dunque favorire l'occupazione;

Ritenuto che i valori fino ad oggi applicati per la cessione delle aree produttive erano basati su valori di mercato che a tutt'oggi hanno registrato un crollo determinato dalla mancanza di domanda a fronte di un enorme aumento dell'offerta per la chiusura delle attività;

Ritenuto che il Comune possa contribuire al riavvio delle attività produttive e favorire l'occupazione praticando prezzi di cessione delle aree sensibilmente ridotti a quelli a tutt'oggi praticati.

Ritenuto peraltro di determinare il prezzo di cessione delle aree in $\text{p } 60,00 \text{ al m}^2$ applicando una riduzione di circa il 15% dei prezzi fissati per l'anno 2017 - ($60 \text{ p/m}^2 / 70 \text{ p/m}^2$).

2. AREE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - P.E.E.P.

2.1 Individuazione aree da cedere

Allo stato attuale il Comune non dispone di nuove aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, istituite ai sensi delle Leggi 18/04/1962 n°167 e s.m.i. - 22/10/1971 n°865 e s.m.i. - 05/08/1978 n°457 e s.m.i. o ad esse riconducibili, che possono essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie.

- Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:
- dal Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Ambiente;
- del Dirigente responsabile dell'Area Risorse Umane e Finanziarie;
- Con votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato;

D E L I B E R A

- 1°) - **DI STABILIRE**, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2019, per le aree in disponibilità dell'Amministrazione Comunale comprese nei P.I.P. di cui alle Leggi 167/62 e s.m.i. o 865/71 e s.m.i., presenti nel Comune di Senigallia, il prezzo di cessione in $\text{p } 60,00 \text{ al m}^2$;
- 2°) - **DI DARE ATTO** che a tutt'oggi sono disponibili le seguenti aree nei Piani per Insediamenti Produttivi:
P.I.P. Cesanella: contraddistinte al foglio 3 mappali 1474, 1476, 1514, 1516, 1518, per un totale complessivo di m^2 **4.604,00**.
- 3°) - **DI DARE ATTO** che allo stato attuale il Comune non dispone di nuove aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, istituite ai sensi delle Leggi 18/04/1962 n°167 e s.m.i. - 22/10/1971 n°865 e s.m.i. - 05/08/1978 n°457 e s.m.i. o ad esse riconducibili, che possono essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie pertanto non ritiene opportuno determinarne il prezzo di cessione.

4°) - **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'Arch. Stefano Ciacci.

5°) ó **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato.-

• • • • •

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente

Romano Dario

Il Segretario Comunale

Morganti Stefano

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **4 febbraio 2019** al **19 febbraio 2019** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 20 febbraio 2019

Il Segretario Comunale

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **15 febbraio 2019**, essendo stata pubblicata il 4 febbraio 2019

Lì, 18 febbraio 2019

Il Segretario Comunale

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,