

COMUNE DI MASSAFRA

Deliberazione G.C. 27 gennaio 2022, n. 30

FIN SAVE SRL - REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA DI ERP IN AREA 167 - 1° COMPRESORIO CON COMPENSAZIONE DI SUPERFICI - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventidue addì ventisette del mese di Gennaio alle ore 11:30, presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Avv. QUARTO FABRIZIO.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	QUARTO FABRIZIO	SI
VICE SINDACO	LASIGNA DOMENICO	SI
ASSESSORE	CARDILLO IDA	--
ASSESSORE	PUTIGNANO DOMENICO	SI
ASSESSORE	GUGLIELMI MARIA ROSARIA	SI
ASSESSORE	TERMITE ROSA	SI
ASSESSORE	D'ERRICO ANTONIO	SI
ASSESSORE	BRAMANTE MICHELE	SI

Presenti n° 7 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa PERRONE FRANCESCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l' Avv. QUARTO FABRIZIO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Premesso che:

- con istanza del 17/07/2019 prot. N. 34474 la FIN SAVE srl, rappresentata dal sig. Montanaro Stefano ha richiesto al Comune di Massafra la possibilità di realizzare un edificio con destinazione residenziale nel PdZ 167 1° comprensorio mediante compensazioni di superfici di particelle tutte di proprietà;
- l'amministrazione Comunale con Delibera G.M. n. 158 del 7/8/2019 ha adottato il citato programma costruttivo nel PdZ 167/62 – I comprensorio, composto dai seguenti elaborati tecnici, allegati per farne parte integrante e sostanziale:
 - Tavola R Relazione Tecnica
 - Tavola 1 UNICA;
- il programma costruttivo proposto dalla FIN SAVE srl è ubicato su particelle catastali contigue, di cui parte della ex part.lla n. 1064 del foglio del Foglio n. 49 con destinazione a verde pubblico (all'attualità particelle n. 1327, 1328, 1329 a seguito di frazionamento avvenuto), e parte della ex particella n. 1062

- del medesimo foglio n. 49 tipizzata come area non compresa nel Piano di Zona, comunque ricadente all'interno dell'area destinata a 167, interessata da edifici non recenti dove possono essere realizzati ulteriori possibili interventi, (all'attualità particelle n. 1319, 1320, 1321, 1322, a seguito di frazionamento avvenuto;
- la FIN SAVE con la richiesta del 17/7/2019 ha manifestato la disponibilità alla cessione bonaria di parte delle aree, chiedendo la contestuale riassegnazione del lotto edificatorio di 839,22 mq ai sensi dell'art. 35 della LR 865/87, su cui è previsto il programma costruttivo e, tanto al fine di evitare le procedure espropriative, con la conseguente riduzione dei tempi e senza alcun esborso economico da parte dell'Ente Comune;
 - la proposta della FIN SAVE srl ha previsto la cessione di parte della ex particella n. 1064 già destinata a standard e che, per una migliore fruizione dell'area, ha previsto la contestuale cessione al Comune anche di porzione della particella n. 1062 da annettere allo standard pubblico. All'attualità sono oggetto di cessione al pubblico Ente le aggiornate particelle n. 1320, 1327, 1322 e 1329 del Fg.49 del Comune di Massafra;
 - al fine di regolarizzare la conformazione del lotto, da lasciare in piena proprietà alla proponente, a compensazione della cessione prevista e gravante sulla ex particella n. 1062 è previsto l'utilizzo della porzione della ex particella n. 1064 da vincolare a verde privato e ad accesso alle unità abitative proposte;
 - le superfici interessate dal programma costruttivo sono pari a 839,22 mq particelle n. 1321, 1328 da destinare a lotto edificabile e mq 1062,27, particelle n. 1320, 1322, 1327, 1329 da destinare a standard;
 - a seguito dell'avvenuta adozione del progetto avvenuto con delibera G. M. n. 158/2019 sono state avviate le procedure previste dall'art. 21 Della legge Regionale n. 56/80;
 - nell'ambito di tali procedure sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - o Regione Puglia – servizio Autorità Idraulica prot. n. 4232 del 18/3/2021 con le relative condizioni e prescrizioni;
 - o Regione Puglia – servizio VIA VINCA determinazione dirigenziale n. 60 del 25/2/2021 con le relative condizioni e prescrizioni;
 - o Procedimento VAS – Registrazione VAS n. 1738 – Regione Puglia – determinazione dirigenziale n. 176 del 28/4/2021 (B.U.R.P. n. 62 del 6/5/2021)
 - in data 05/11/2020, con nota prot. N. 45416 la FIN SAVE srl ha chiesto il rilascio di permesso di costruire per la costruzione del complesso edilizio di cui trattasi e che l'ufficio tecnico comunale, sotto l'aspetto urbanistico ha condizionato il rilascio del Permesso di costruire all'espletamento delle procedure di rito previste dalla Legge 167/72;
 - al fine di semplificare il procedimento di realizzazione dei programmi costruttivi previsti dal P.d.Z., è possibile procedere direttamente all'assegnazione dei lotti edificabili, in diritto di proprietà, ai proprietari degli stessi lotti previa cessione bonaria e gratuita delle aree di competenza;
 - tale semplificazione procedurale consente di attuare il P.d.Z. nel rispetto delle finalità previste dalla legge, evitando l'attivazione delle procedure espropriative e con la conseguente riduzione dei tempi e senza alcun esborso economico da parte dell'Ente;
 - a tale scopo, occorre procedere alla formalizzazione degli atti necessari, mediante l'acquisizione da parte del Comune a mezzo di cessione bonaria da parte della Società "FIN SAVE S.R.L.", a seguito frazionamenti del 09/07/2021 prot. 2021/TA0043728 e frazionamento del 08/09/2021 prot. 2021/TA005512 delle aree in Comune di Massafra (TA), individuate in Catasto foglio 49, con le particelle:
 - o 1320, ente urbano, are 2, ca 10
 - o 1321, ente urbano, are 5, ca 65
 - o 1322, ente urbano, are 0, ca 85
 - o 1327, ente urbano, are 5, ca 85
 - o 1328, ente urbano, are 2, ca 95

- 1329 ente urbano, are 2, ca 46
- ed alla contestuale riassegnazione, ai sensi dell'art.35 della legge 865/71, del lotto di suolo edificatorio di metri quadrati 839,22 (ottocentotrentanove,22), individuato in Catasto al foglio 49, particelle 1321,1328 su cui è previsto il citato programma costruttivo, dovendo le particelle distinte 1320,1327,1322,1329 essere destinate a standard e, quindi, rimanere definitivamente acquisite al Comune;
- con delibera di C.C.. n. 24 del 21/04/2021 avente ad oggetto "Rideterminazione prezzo di cessione aree P.E.E.P." il Consiglio Comunale di Massafra ha rideterminato, in riferimento agli aggiornamenti ISTAT, il prezzo di cessione delle aree ricadenti in zona P.E.E.P. in euro 36.09 al mc per la cessione di suoli in diritto di proprietà, comprensivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, così come riportato nel Piano Finanziario allegato alla delibera di G.M. n.527 del 24.9.1999;
- nel citato Piano Finanziario, Tav.n."A", allegato alla delibera di G.M. n.527 del 24.9.1999 l'indennità di espropriazione, ai sensi dell'art. 5 bis della legge 359/92, è determinata in lire 40.028 al mq, corrispondenti ad euro 20,67, aggiornato al 2021 ad Euro 28,55 in riferimento ai dati ISTAT;
- per la volumetria stabilita per il programma costruttivo in parola pari a mc. 1678, l'incidenza del corrispettivo stabilito in € 36.09 al mc per il "prezzo di cessione aree P.E.E.P" comprensivo degli oneri per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, assomma a complessivi € 60.559,02;
- il valore dell'area dell'estensione di mq 839,22, che il Comune di Massafra acquisirebbe, per cessione bonaria, dalla Società citata, al prezzo di €. 28.55 al mq. Quale valore dell'indennità di occupazione riportato nel Piano Finanziario, assomma ad € 23.959,73;
- pertanto risulterebbe un saldo da corrispondere in favore del Comune di Massafra pari ad € 36.559,29 (60.559,02 – 23.959,73;) quale differenza tra il corrispettivo stabilito per il prezzo di cessione aree PEEP e l'indennità di espropriazione.
- con nota di questo Sportello Unico del 7/12/2021 prot. n 55994 sono stati comunicati alla Fin Save i corrispettivi dovuti al Comune al fine di procedere all'assegnazione tra cui la monetizzazione dello standard derivante dall'intervento proposto quantificato in euro 16.959,50;
- la Fin. Save con nota prot. n. 382 del 4/1/2021 ha proposto istanza di scomputo del citato standard mediante realizzazione diretta di area a verde pubblico ad uso didattico;
- contestualmente alla citata richiesta la Fin Save ha trasmesso progetto preliminare e computo metrico degli interventi di sistemazione dell'area a verde ad eseguirsi;
- questo Ufficio ha ritenuto congruo il computo metrico presentato nei limiti dell'importo di Euro 16.959,50, in conseguenza del ribasso applicato in coerenza della consolidata prassi sulle OO.PP.;

Considerato che:

- L'area è già servita dalle urbanizzazioni primarie;
- Che non sono pervenute osservazioni in relazione all'avvenuta adozione della delibera G.M. n. 158 del 7/8/2019, come da certificazione del Segretario Generale n. 2001 del 13/01/2021.

Tanto premesso

la Giunta dovrà adottare le proprie determinazioni in merito.

IL DIRIGENTE L'U.T.C.
(Arch. Luigi Traetta)

LA GIUNTA

Letta e fatta propria la relazione del Dirigente la Ripartizione Urbanistica;

Vista la richiesta in data 17/07/2019 prot. N. 34474 con cui la FIN SAVE srl, rappresentata dal sig. Montanaro Stefano, ha inoltrato istanza per la cessione volontaria delle zone di terreno innanzi descritte e per la contestuale riassegnazione del lotto edificatorio ai sensi dell' art. 35 della L.865/71

Considerato che per l'acquisizione di detti suoli il Comune dovrebbe o sottoporli a procedura espropriativa o in sostituzione, come nel caso in specie, addivenire alla stipula di Atto di cessione bonaria da parte dei proprietari;

Ritenuto, pertanto, di procedere all' acquisizione per cessione bonaria del suolo ricadenti nel P.di Z., destinato alla edificazione del complesso edilizio ed alle infrastrutture collettive,

Vista la legge 865/1971;

Vista la legge 457 del 5.8.78;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 267/2000;

Col voto favorevole di tutti i presenti, espresso nelle forme di legge;

DELIBERA

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80 il progetto per la realizzazione del programma costruttivo presentato dalla Società Fin SAVE adottato con deliberazione di giunta comunale n. 158 del 7/8/2019.
3. di acquisire, per cessione bonaria gratuita, i suoli ricadenti in zona E.R.P. 1° comprensorio, per una estensione di mq 1.901.49, in proprietà alla Società "FIN SAVE SRL", individuati in catasto al foglio di mappa 49 part.lla:

1320,	ente	urbano,	are	2,	ca	10
1321,	ente	urbano,	are	5,	ca	65
1322,	ente	urbano,	are	0,	ca	85
1327,	ente	urbano,	are	5,	ca	85
1328,	ente	urbano,	are	2,	ca	95
1329,	ente	urbano,	are	2,	ca	46,

ricadenti nell'ambito del perimetro di cui al D.P.G.R. n.1897 del 22.7.1977, di cui quelle contraddistinte al foglio di mappa 49 p.lle 1320,1327,1322,1329 da destinare a standard/ infrastrutture collettive e, quindi, rimanere definitivamente acquisite al Comune;

4. di assegnare in diritto di proprietà , ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e dell'art. 11 L.241/90, alla Società "FIN SAVE SRL", rappresentata dal sig. Montanaro Stefano, il lotto di suolo edificatorio, ricadente in zona E.R.P. 1° comprensorio, nell'ambito del perimetro di cui al D.P.G.R. n.1897 del 22.7.1977, della superficie di mq. 839,22 (ottocentotrentanove,22), individuato in Catasto al foglio 49, particelle 1321,1328;
5. di dare atto che il valore dell'area dell'estensione di mq 839,22, che il Comune di Massafra acquisisce per cessione bonaria, dalla impresa suddetta al prezzo di € 28,55 al mq, quale valore dell'indennità di occupazione riportato nel Piano Finanziario, aggiornato ai dati ISTAT per il 2021, e che somma ad € 23.959,73, compensa parzialmente il corrispettivo di € 60.559,02 dovuto dalla Soc. Fin SAVE srl, in base alla volumetria a realizzarsi mc 1678 al costo unitario di € 36.09 al metro cubo, così' come desunto dalla citata delibera C.C. n. 24/2021;
6. di approvare l'allegato schema di convenzione

7. di dare atto che le modalita' di pagamento della restante somma a versarsi da parte della Società surrichiamata, pari ad € 36.559,29, a compensazione del corrispettivo stabilito per il "Prezzo Cessione Aree Peep", comprensivo degli oneri per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, saranno disciplinate dalla convenzione a stipularsi con questa Amministrazione, a mente dell'art. 35 della legge 865/71, come da schema allegato al presente atto deliberativo, le cui spese notarili conseguenti saranno a carico delle Imprese istanti;
8. di autorizzare l'esecuzione diretta delle opere di sistemazione dell'area a verde a scopo didattico come previste dall'allegato computo metrico e progetto allegato alla presente a scomputo della prevista monetizzazione quantificata in euro 16.959,50 e che a tale scopo venga prodotta polizza assicurativa a garanzia sulla regolare esecuzione;
9. Dare esecuzione a quanto previsto dall'articolo 21 della legge regionale 56/80;
10. di procedere alla stipula dell'atto di convenzionamento, di cui allo schema approvato con delibera Commissario Straordinario n. 190 del 21/5/2001, integrato da quanto stabilito con il presente atto deliberativo, demandando, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000, al Dirigente l'U.T.C. le previste competenze di sottoscrizione dei relativi atti notarili;
11. Con successiva votazione unanime, dichiarare l'immediata eseguibilità disciplinata dall'articolo 134, comma 4, del d.lgs 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **TRAETTA LUIGI** in data **26/01/2022** ha espresso parere **FAVOREVOLE**,
Arch. TRAETTA LUIGI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **LUCCA PIETRO** in data **27/01/2022** ha espresso parere **FAVOREVOLE**,
Dott. LUCCA PIETRO

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Avv. QUARTO FABRIZIO

Il Segretario Generale
Dott.ssa PERRONE FRANCESCA