

Rimini, 24 novembre 2016

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Verifica delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi n. 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie nell'anno 2017.

Per inquadrare l'argomento si premette quanto segue:

- l'art. 14 del Decreto Legge 28/2/1983 n. 55, convertito con modifiche nella Legge 26/4/1983 n. 131, stabilisce che i Comuni provvedano annualmente alla verifica in oggetto e determinino il relativo corrispettivo;
- il Settore Ragioneria Generale con nota prot. n. 56000/L del 17/8/1993 ha comunicato che la cessione di aree edificabili operata dall'Amministrazione Comunale nello svolgimento della propria attività istituzionale è da considerarsi fuori dal campo di applicazione dell'IVA;
- l'art. 172 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 prescrive che la suddetta verifica sia allegata al bilancio di previsione del relativo esercizio finanziario;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 25/7/2002 è stato approvato il nuovo "Regolamento per le aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare", modificato e integrato con Delibere di Consiglio Comunale n. 124 del 21/11/2002 e n. 35 del 7/4/2005;
- per quanto riguarda le aree del Comparto P.E.E.P. Viserba:
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 21/11/2002 è stata approvata la variante generale del P.E.E.P. Viserba, comprendente un'area di proprietà del Comune di Rimini avente superficie di m² 152, sovrabbondante rispetto a quella necessaria per la realizzazione delle unità minime d'intervento 8C, 10A-10B-10C e 10D-10E, nonché il relativo programma pluriennale di attuazione, il quale prevedeva la cessione in proprietà delle aree delle unità minime d'intervento;
 - con Determinazione Dirigenziale n. 1193 del 9/8/2004 è stato individuato il terzo stralcio di realizzazione del Comparto P.E.E.P. Viserba, è stato confermato in €/m² 95,00 il costo presunto di esproprio delle relative aree ed è stato approvato il bando di concorso per l'assegnazione di parte delle aree edificabili, dando atto che l'unità minima d'intervento 8C sarà realizzata dal Comune di Rimini e che l'unità minima d'intervento 12B, a destinazione terziaria, sarà oggetto di un successivo bando;
- per quanto riguarda le aree del Comparto P.E.E.P. Gaiofana:
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 4/4/2006 è stato approvato il P.E.E.P. Gaiofana, comprendente un'area di proprietà del Comune di Rimini avente superficie di m² 474, sovrabbondante rispetto a quella necessaria per la realizzazione dell'unità minima d'intervento 15A nonché il relativo programma pluriennale di attuazione, il quale prevedeva, ove non ci fosse l'intervento diretto, la cessione in proprietà delle aree delle unità minime d'intervento;
 - con Determinazione Dirigenziale n. 418 del 13/3/2007 è stato confermato in €/m² 88,00 il costo presunto di esproprio delle relative aree ed è stato rilevato che il costo corrispondente alla suddetta area di proprietà del Comune di Rimini avente superficie di m² 474, verrà messo a carico al soggetto attuatore dell'unità minima d'intervento Centro Polifunzionale, a destinazione terziaria;
 - con Determinazione Dirigenziale n. 1921 del 30/10/2007 è stato stabilito che il suddetto

soggetto attuatore dovrà rimborsare al Comune di Rimini anche la quota, stimata in € 42.254,99, che lo stesso anticiperà per l'esproprio nei confronti dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini di una ulteriore quota parte dell'area corrispondente all'anzidetta unità minima d'intervento Centro Polifunzionale;

- con Determinazioni Dirigenziali n. 177 del 5/2/2008 e n. 1688 del 16/10/2008 sono state ripartite tra le unità minime d'intervento le spese sostenute dal Comune di Rimini per l'esproprio delle aree, le quali per una quota complessiva di € 484,26 spettano all'anzidetta unità minima d'intervento Centro Polifunzionale;
- per quanto riguarda le aree del Comparto P.E.E.P. Orsoleto:
 - con Decreto prot. n. 6315 del 13/1/2006 è stata espropriata un'area di m² 8.033 necessaria per consentire la costruzione di n. 48 alloggi di proprietà comunale sulle unità minime d'intervento 1 e 2;
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 2/3/2006 è stato approvato il P.E.E.P. Orsoleto (successivamente variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 12/7/2007), comprendente un'area di proprietà del Comune di Rimini avente superficie di m² 2.699, non necessaria per l'anzidetto intervento nonché il programma pluriennale di attuazione, il quale prevedeva la cessione in proprietà delle aree delle unità minime d'intervento.

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del Comparto P.E.E.P. Viserba si evidenzia quanto segue:

- nel corso dell'anno 2017 è presumibile che venga individuato il soggetto attuatore dell'anzidetta unità minima d'intervento 12B;
- l'area complessiva necessaria a tale intervento comprende anche un'area di proprietà comunale di m² 152, che risulta essere stata acquisita con oneri a carico del Comune di Rimini, la cui cessione comporterà un introito a spese dell'anzidetto soggetto attuatore;
- il corrispettivo di tale cessione in base al vigente Regolamento per le aree P.E.E.P. sopra citato verrà calcolato a partire dal valore di € 14.440,00 (m² 152 x €/m² 95,00) riferito alla data di determinazione del costo delle aree del terzo stralcio di attuazione del Comparto P.E.E.P. Viserba di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 1649 del 11/11/2004 e verrà aggiornato secondo le procedure dello stesso regolamento quando verrà individuato il sopra richiamato soggetto attuatore;
- per la restante area attualmente non di proprietà comunale correlata alla realizzazione della medesima unità minima d'intervento, se necessario in ottemperanza alle disposizioni del citato regolamento, verrà ceduta al soggetto attuatore senza però alcun introito a favore del Comune di Rimini, in quanto l'eventuale acquisizione della stessa verrà fatta senza oneri per il Comune di Rimini, utilizzando in tal caso la somma anticipata dal medesimo soggetto.

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del Comparto P.E.E.P. Gaiofana, si evidenzia quanto segue:

- nel comparto sono comprese aree di proprietà comunale, che in parte sono state utilizzate direttamente per l'intervento richiamato in premessa;
- la cessione della restante parte di aree di proprietà comunale comporterà invece un introito a spese del soggetto attuatore dell'unità minima d'intervento Centro Polifunzionale derivante in parte dal valore di € 41.712,00 (m² 474 x 88,00 €/m²) dell'area citata in premessa e in parte dal rimborso della somme suddette di € 42.739,25 (42.254,99 + 484,26), anticipate dal Comune di Rimini; l'ammontare di tale introito stimato pari complessivamente a € 84.451,25 sarà aggiornato, secondo le procedure dell'anzidetto regolamento, quando verrà individuato il sopra richiamato soggetto attuatore, presumibilmente nel corso del 2017;

- la restante parte delle aree del P.E.E.P. Gaiofana, attualmente non di proprietà comunale e correlate all'anzidetta unità minima d'intervento Centro Polifunzionale, verrà ceduta al suddetto soggetto attuatore senza però alcun introito a favore del Comune di Rimini, in quanto l'acquisizione della stessa verrà fatta senza oneri per il Comune di Rimini, utilizzando le somme anticipate dallo stesso soggetto.

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del Comparto P.E.E.P. Orsoleto, si evidenzia quanto segue:

- nel comparto sono comprese aree di proprietà comunale, che in parte sono state utilizzate direttamente per gli interventi sopra richiamati;
- nel corso del 2017 si può ipotizzare l'inizio delle procedure per il completamento del comparto mediante la realizzazione delle unità minime d'intervento 3 e 4 e delle relative opere di urbanizzazione;
- la cessione della restante parte di aree di proprietà comunale, tenuto conto delle spese sostenute per l'esproprio e per il frazionamento delle stesse aree, ammontanti complessivamente a € 287.906,78, comporterà perciò un introito a spese dei soggetti attuatori delle stesse unità minime d'intervento 3 e 4; l'esatto ammontare di tale introito potrà essere aggiornato quando essi verranno individuati secondo le procedure del regolamento P.E.E.P. richiamato in premessa;
- la rimanente parte delle aree del P.E.E.P. Orsoleto, attualmente non di proprietà comunale e correlate alle stesse unità minime d'intervento 3 e 4, se necessario in ottemperanza alle disposizioni del citato regolamento, verranno cedute ai rispettivi soggetti attuatori senza però alcun introito a favore del Comune di Rimini, in quanto l'eventuale acquisizione delle stesse verrà fatta senza oneri per il Comune di Rimini, utilizzando in tal caso le somme anticipate dagli stessi soggetti.

In merito alla cessione in proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23/12/1998 n. 448 di aree già concesse in diritto di superficie, si evidenzia quanto segue:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16/5/2013 sono stati approvati, tra l'altro, i criteri per la determinazione dei corrispettivi per l'anzidetta cessione in proprietà;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 31/7/2014 è stato aggiornato l'elenco delle aree cedibili ed è stato approvato l'adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi delle anzidette cessioni in proprietà di cui alla suddetta Delibera di Giunta Comunale n. 122/2013 in seguito alla modifica normativa introdotta al citato art. 31 dal comma 392 dell'art. 1 della Legge 27/12/2013 n. 147;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 dell'8/9/2015 è stato approvato l'adeguamento della modalità di calcolo di cui alla suddetta Delibera di Giunta Comunale n. 100/2013 in ottemperanza all'interpretazione fornita dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti con la pronuncia n. 10 del 9/3/2015;
- per l'anno 2017 su richiesta dei soggetti convenzionati interessati sono previste:
 - la cessione di aree del III Comprensorio P.E.E.P. Celle, in seguito all'avvenuto rimborso delle rispettive quote dei maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle medesime aree, determinato con Delibera di Giunta Comunale n. 1863 del 20/12/1996 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la cessione di aree del IV Comprensorio P.E.E.P. Marechiese, in seguito all'avvenuto rimborso delle rispettive quote dei maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle medesime aree, determinato con Delibera di Giunta Comunale n. 894 del 19/12/2000;
 - la cessione di aree del V Comprensorio P.E.E.P. Ausa, in seguito all'avvenuto rimborso

delle rispettive quote dei maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle medesime aree, determinato con l'anzidetta Delibera di Giunta Comunale n. 122/2013;

- la cessione di aree dell'VIII Comprensorio P.E.E.P. Miramare, in seguito all'avvenuto rimborso delle rispettive quote dei maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle medesime aree, determinato con Delibera di Giunta Comunale n. 483 del 31/7/2001;
- la cessione di aree nei Comprensori P.E.E.P., già concesse in diritto di superficie all'Istituto Autonomo per le Case Popolari, per le quali non è previsto il recupero dei maggiori oneri di acquisizione;
- la cessione di aree nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, assimilate ad aree P.E.E.P. ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 22/10/1971 n. 865, per le quali non sono stati sostenuti maggiori oneri di acquisizione.

Al riguardo occorre inoltre sottolineare che non è possibile determinare l'esatto ammontare dei relativi incassi, in quanto l'entità degli stessi dipende sia da parametri variabili nel tempo, che condizionano i corrispettivi di cessione (valore venale dell'area e indici ISTAT), sia dall'accettazione (non obbligatoria) della proposta di cessione da parte di ciascun soggetto convenzionato interessato.

Pertanto alla data odierna è presumibile che nel corso del 2017 potranno essere cedute in proprietà le seguenti aree, destinate alla residenza ed alle attività produttive e terziarie:

- a) aree del Comparto P.E.E.P. Viserba di proprietà comunale, non utilizzate direttamente, per un corrispettivo stimato provvisoriamente pari a € 14.440,00;
- b) aree del Comparto P.E.E.P. Gaiofana di proprietà comunale, non utilizzate direttamente, per un corrispettivo stimato provvisoriamente pari a € 84.451,25;
- c) aree del Comparto P.E.E.P. Orsoleto di proprietà comunale, non utilizzate direttamente, per un corrispettivo stimato provvisoriamente pari a € 287.906,78;
- d) aree dei Comparti P.E.E.P. Viserba, Gaiofana e Orsoleto, non ancora di proprietà comunale che verranno utilizzate dai rispettivi soggetti attuatori, senza alcun introito a favore del Comune di Rimini in quanto acquisite mediante le somme anticipate dagli stessi soggetti;
- e) aree già concesse in diritto di superficie nei P.E.E.P. ovvero nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, assimilate ad aree P.E.E.P., i cui concessionari abbiano accettato la proposta di cessione, per i corrispettivi determinati al momento della stessa cessione.

Si propone infine che la deliberazione di pari oggetto venga dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267, per consentire il rispetto delle scadenze fissate per l'approvazione del bilancio comunale, al quale tale provvedimento deve essere allegato.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Ing. Giorgio Coppola

(firmata digitalmente)

IL DIRIGENTE DEL

SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Dott. Natalino Vannucci

(firmata digitalmente)