2

CITTA' di CANICATTI' (Lib. Cons. di Agrigento) **DIREZIONE III^** **URBANISTICA/DIREZIONE LAVORI/SERVIZIO IDRICO INTEGRATO**	N° 85 **Seduta del giorno** 13 DIC. 2017

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione prezzo di vendita e prezzo di cessione in diritto di superficie delle aree per gli insediamenti produttivi della zona D2 in c.da Bastianella

L'anno duemiladiciassette, il giorno Tredici del mese Dicembre, alle ore 18,00, nel Palazzo di Città, e nella sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza del Sig. Sindaco Avv. Ettore Di Ventura e con l'intervento degli Assessori:

Nome e Cognome	P	A
FERRAUTO KATIA GIUSEPPINA G.	X	
LALICATA DAVIDE	X	
MURATORE MASSIMO	X	
PALERMO UMBERTO	X	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune, dott. Domenico Tuttolomondo.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta e Li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

PROPOSTA DI ATTO DELIBERATIVO
Il responsabile P. O. n° 3 – Dr Paolo Adamo

Premesso che con deliberazione della Giunta Municipale n° 83 del 30/12/2016 è stato determinato il prezzo di vendita e il prezzo di cessione del diritto di superficie delle aree per gli insediamenti produttivi della zona D2 in c.da Bastianella;
che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 71 del 09/10/2017 è stato revisionato il regolamento per l'assegnazione dei lotti delle aree del piano per gli insediamenti produttive di c.da Bastianella;
che con disposizione prot. 50281 del 15/11/2017 l'Assessore alle attività produttive ha incaricato il sottoscritto nella sua qualità di responsabile dell'Ufficio Patrimonio di procedere ad una nuova valutazione del prezzo di vendita e del prezzo di cessione del diritto di superficie delle aree per gli insediamenti produttivi della zona D2 in c.da Bastianella ;
che con atto separato , che si intende integralmente trascritto per farne parte integrante, il sottoscritto ha proceduto alla nuova valutazione del prezzo di vendita e del prezzo di cessione in diritto di superficie;

che i predetti prezzi di vendita vengono determinate come segue :

1) Il prezzo di vendita dei lotti viene determinato in € 51,00/mq;
2) Il presso della concessione del diritto di superficie viene determinato in € 27,29 , per il lotto tipo di mq 2128,00. Il prezzo comunque dovrà essere in funzione della entità del *lotto di* riferimento. Il prezzo si intende per l'acquisizione della concessione del diritto di superficie per il periodo di 60(sessanta) anni, così come previsto dall'art. 10 del predetto regolamento.

Visto il D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii.

PROPONE

La premessa fa parte integrante della presente proposta di determinare il prezzo di vendita e il prezzo di cessione del diritto di superficie delle aree per gli insediamenti produttivi della zona D2 in c.da Bastianella sono determinati nella entità seguente:

1) prezzo di vendita dei lotti viene determinato in € 51,00/mq;
2) Il presso della concessione del diritto di superficie viene determinato in € 27,29 , per il lotto tipo di mq 2128,00. Il prezzo comunque dovrà essere in funzione della entità del lotto di riferimento. Il prezzo si intende per l'acquisizione della concessione del diritto di superficie per il periodo di 60(sessanta) anni, così come previsto dall'art. 10 del predetto regolamento.

Canicattì, 12/12/2017

La Pos. Org. N° 3
con delega Dirigenziale
(Dr Paolo Adamo)

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. 267/2000 TESTO UNICO EE.LL. RECEPITO DALLA L.R. N.30 DEL 23/12/2000.

Visti i pareri ex art. 49 D. L.vo n° 267/2000, recepiti dalla L.R. n° 30 del 2000 favorevolmente espressi, ognuno per la propria parte di competenza, in ordine :

a) Alla Regolarità Tecnica

Canicattì 12/12/2017

La Pos. Org. N° 3
con delega Dirigenziale
Dr Paolo Adamo

b) Alla Regolarità contabile

Canicattì 12-12-2017

La Pos. Org. N° 2
con delega Dirigenziale
dr.ssa C. Meli

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;

RITENUTA detta proposta meritevole di accoglimento;

ACCERTATO che detta proposta è corredata dai prescritti pareri dalla vigente normativa;

AD UNANIMITÀ di voti favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

Di APPROVARE, facendola propria, la superiore proposta di deliberazione che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

il prezzo di vendita e il prezzo di cessione del diritto di superficie delle aree per gli insediamenti produttivi della zona D2 in c.da Bastianella sono determinati nella entità seguente:

1) prezzo di vendita dei lotti viene determinato in € 51,00/mq;
2) Il presso della concessione del diritto di superficie viene determinato in € 27,29 , per il lotto tipo di mq 2128,00. Il prezzo comunque dovrà essere in funzione della entità del lotto di riferimento. Il prezzo si intende per l'acquisizione della concessione del diritto di superficie per il periodo di 60(sessanta) anni, così come previsto dall'art. 10 del predetto regolamento.

L'Assessore Anziano	Il Sindaco (Avv. Ettore Di Ventura)	Il Segretario Generale *(Dott. Domenico Tuttolomondo)*

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'Ufficio:

ATTESTA

Che la presente Deliberazione, in applicazione della legge regionale n° 44 del 03 Dicembre 1991, è pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 15-12-2017 al 29-12-2017 come previsto dall'art. 11 a seguito degli adempimenti sopra attestati.

☐ E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____ DECORSI 10 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE.

☐ E' STATA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

U.O.C. Segreteria

F.to_____

Il Segretario Generale

F.to _____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Canicattì li _____

Esecutiva il _____, ai sensi art. 12 – comma 1 – L. R. 03/12/1911 n° 44.

Dalla Residenza Municipale _____

Il Segretario Generale
(Dott. Domenico Tuttolomondo)

G.H. Dc

Parametri	costo
Costo aree ASI	€ 8,00
Quota investimento esproprio € 1.382.388,26/mq 35618	€ 38,81
Manutenzione ordinaria € 149.460,00/mq 35618	€ 4,19
VALUTAZIONE DELLE AREE PER MQ	€ 51,00

2) DETERMINAZIONE PREZZO CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per la concessione del diritto di superficie dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:

1) Tassa occupazione suolo pubblico -annuale;
2) Quota di manutenzione ordinaria *superficie del lotto * 5 (anni) /mq 35618 (totale complessive delle aree)

Parametro	costo
Quota manutenzione ordinaria rapportata alla superficie del lotto € 4,19 *mq 2.128,00	€ 8.916,00
Quota manutenzione annuale € 8.916,00 * 5 (proiezione quinquennali)	€ 44.580,00
Determinazione base calcolo manutenzione annuale (quota manutenzione € 44.580,00/ mq 35.618,00	€ 1,25

Quota annuale TOSAP X MQ	€ 26,04
Quota manutenzione x mq	€ 1,25
Totale costo diritto superficie per mq per la durata di senta anni	€ 27,29

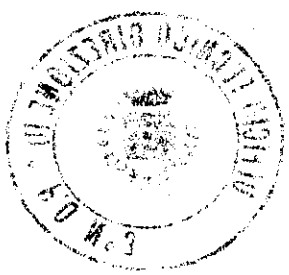
CONCLUSIONE

1) **Il prezzo di vendita dei lotti viene determinato in € 51,00/mq;**
2) **Il prezzo della concessione del diritto di superficie viene determinato in € 27,29 , per il lotto tipo di mq 2128,00. Il prezzo comunque dovrà essere determinato in funzione della entità del lotto di riferimento.**

Il prezzo si intende per l'acquisizione della concessione del diritto di superficie per il periodo di 60 (sessanta) anni, così come previsto dall'art. 10 del predetto regolamento.

UFFICIO TECNICO DIREZIONE III P.O. N°3

Il Responsabile della P.O. n. 3
(Dott. Paolo Adamo)



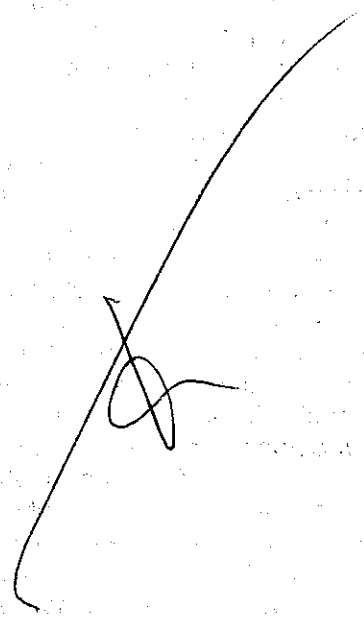
9-16 001

CITTA' DI CANICATTI' (LIB. CONS. COMUNALE DI AGRIGENTO) * * * * * C.so Umberto I n° 59 tel. 0922- 734348	DIREZIONE III ^ URBANISTICA/DIREZIONE LAVORI /SERVIZIO IDRICO INTEGRATO Lì _____ PROT. N. RIFERIMENTO NOTE PROT. N. DEL ALLEGATI N.

OGGETTO: VALUTAZIONE IMMOBILI AREA P.I.P.

All' Assessore alle Attività Produttive
Dr Davide La Licata
Sede

Premesso che le aree P.I.P. (piani di insediamenti produttivi) nascono per lo sviluppo del territorio e per consentire alle attività produttive di avere aree, possibilmente ad un costo inferiore ai valori di mercato, onde sviluppare le loro attività.
Come risulta notorio da qualsiasi sviluppo statistico la zona cartografica dove è ubicata la Città è afflitta da annale sottosviluppo che non ha consentito, nel tempo, di sviluppare opportunità di lavoro ed indi costretto la popolazione giovanile ad abbandonare il territorio. Inoltre la mancanza di aree adeguate non ha consentito, nel tempo, di attrarre investimenti.
Con queste premesse questo Ente è riuscito a costruire un piano per gli insediamenti produttivi ed indi lottizzare un'area da potere assegnare alle categorie produttive.
Per raggiungere l'obiettivo dell'assegnazione delle aree è necessario intraprendere una procedura amministrativa propedeutica ovvero la determinazione del prezzo di vendita.
Per il vero una prima determinazione del prezzo di vendita e del prezzo di cessione in diritto di superficie è stata effettuata ed approvata con la deliberazione della Giunta Municipale n° 83 del 30/11/2016, però la determinazione non si è rilevata consona ne ai valori di mercato ne alle aspettative delle categorie produttive e ne all'obiettivo principale dell'amministrazione Comunale che è quello di aiutare lo sviluppo socio- economico del territorio, tanto è vero il bando per l'assegnazione che ne è seguito, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n° 93 del 20/12/2016, ha avuto esito negativo, invero non è stato possibile assegnare nessun lotto per mancanza di offerte.
La mancata assegnazione delle aree rappresenta un fatto negativo stante che produce un immobilismo economico dannoso sia per l'economia della Città sia per le casse Comunali, invero non solo non produce sviluppo non aiutando le imprese ma è deleterio per le casse Comunali stante che non produce neanche un minimo di rientro economico dell'investimento effettuato ed inoltre produce la perdita dell'eventuale introito derivante dall'IMU.
Peraltro la valutazione effettuata con la deliberazione n° 83/2016 non sembra sia conforme alle nuove disposizioni regolamentari approvato con deliberazione del consiglio comunale n° 71 del 09/10/2017.
Quindi si rende necessario riesaminare la predetta determinazione del prezzo di cessione delle aree.
L'incarico del riesame del prezzo di cessione delle aree è stato attribuito con disposizione dell'assessore alle attività produttive Sig. Davide La Licata, prot. 50281 del 15/11/2017, al sottoscritto nella sua qualità di responsabile dell'Ufficio Patrimonio.
Ciò premesso , per quanto riguarda la valutazione del prezzo di cessione delle aree, oggetto della presente relazione, si può senza dubbio affermare che i valori di mercato sono del tutto inesistenti stante che il mercato immobiliare , ed in particolare per le attività produttive, è in uno stato di totale immobilismo.



G.te Dl

L'art. 8 del regolamento per l'assegnazione dei lotti delle aree del piano per gli insediamenti produttivi di contrada Bastianella approvato con deliberazione del consiglio comunale n° 71 del 09/10/2017, il prezzo di vendita vengono determinati osservando i seguenti parametri:

SPECIFICA DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL METODO

Il calcolo del prezzo verrà effettuato per mq e al con riferimento alla superficie del lotto.

1) Valore aree ASI – determinato dalla regione nell'ultimo anno;
2) Una quota percentuale commisurata alle spese di espropriazione;
3) Alle spese di mantenimento del bene,
4) Alle spese di manutenzione delle urbanizzazioni.

1) La determinazione del prezzo di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei consorzi per le aree di sviluppo industriale di Sicilia, per il consorzio A.S.I. Di Agrigento è stabilito in € 8,00 mq, tale determinazione rappresenta l'ultima effettuata e pubblicata con disposizione dell'Assessorato all'industria nella GURS Nà 38 DEL 14/08/2009;
2) Per quanto riguarda la determinazione della quota percentuale commisurata alle spese di espropriazione, intanto, interpretando il pensiero del Consiglio Comunale che ha deliberato il regolamento, non deve essere recuperato il 100% dell'indennità di esproprio, altrimenti sarebbe stato illogico parlare di quota percentuale, peraltro il recupero dell'intera indennità sarebbe andato contro lo spirito dell'insediamento delle aree P.I.P. ,il cui principale obiettivo è quello di aiutare le imprese ed il territorio a svilupparsi.

La percentuale che si può ritenere congrua che concilia: l'obiettivo dell'aiuto al territorio e dell'incentivo alle imprese si può determinare nel 75% dell'importo finanziato dall'Amministrazione comunale per indennità di esproprio, che rappresenta metà dell'investimento (da considerare che nel tempo il Comune recupererà ampiamente l'investimento con il pagamento dell'IMU).

L'importo complessivo investito è stato quantificato in € 1.843.184,35, talchè l'importo da considerare nella determinazione del prezzo sarà di € 1.382.388,26

3) La dizione "spese di mantenimento del bene" generalmente viene riferita all'ipotesi di esistenza di un ufficio o di un team di lavoro stabile, nell'ipotesi di costituzione di un consorzio o di un'altra forma di organizzazione gestionale, che si occupa della gestione del bene ovvero dell'insediamento in questo caso non esiste indi tale parametro non è applicabile;
4) Per quanto riguarda le spese di manutenzione delle urbanizzazioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 1669 cc., ovvero la responsabilità contrattuale decennale ,per vizi o difetti dell'opera, da parte dell'impresa che ha realizzato i lavori, si possono ipotizzare, per lo stesso periodo decennale, periodo ritenuto congruo dal codice civile, degli interventi di manutenzione ordinaria.
   Considerato 3 ore lavorative giornalieri per 200 giorni lavorativi l'anno così da quantificarsi in 600 ore lavorative annui che moltiplicati per 10 anni si quantificano in 6000 ore lavorative che moltiplicati per € 24,91, presso orario ANCE nella provincia di Agrigento, si quantifica una spesa complessiva di € 149.460,00 .

1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEI LOTTI

Seguendo la suddetta metodologia il prezzo di vendita delle aree viene determinato con la seguente formula:
costo aree ASI + quota investimento esproprio 75% + determinazione costo manutenzione, calcolata su 10 anni, € 149.460,00.