



SERVIZIO URBANISTICA/EDILITA'/AA.PP.

Al Consiglio Comunale

e, p.c. Al Responsabile del Servizio Finanziario

SEDE

Oggetto: Relazione tecnica per la determinazione delle aree edificabili.

Con l'art.16 del D.L. 22 dicembre 1981, n.786, convertito dalla legge 26 febbraio 1982, n.51, venne stabilito che i Comuni sono tenuti ad evidenziare, con particolari annotazioni, gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e concessione in diritto di superficie di aree e fabbricati da destinare alla residenza ed alle attività produttive. Il piano di alienazione o di concessione deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire, ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico delle amministrazioni comunali.

L'art. 14 del D.L.28 febbraio 1983, n.55, convertito dalla legge 26 aprile 1983, n.131, stabilisce che i comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n.167, 22 ottobre 1971, n.865 e 5 agosto 1978, n.457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato.

L'art. 14 del D.Lgs. 25 febbraio 1995, n.77, stabilisce che al bilancio di previsione è allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità delle aree e dei fabbricati da destinare secondo quanto dispone l'art.14 del D.L. n.55/1983 sopra richiamato.

In riferimento alla normativa vigente, questo ufficio ha avviato le ricerche per la quantificazione delle aree disponibili nell'ambito del piano P.E.E.P. e in quello del piano P.I.P., per la cessione in proprietà o in diritto di superficie.

Il piano di zona per l'edilizia economica e popolare (Legge 167/62), del comprensorio di Statte, fu predisposto dal Comune di Taranto e dall'Istituto Autonomo Case Popolari nell'anno 1975.

Il Comune di Statte, reso autonomo dal 1993, non ha mai ricevuto dal Comune di Taranto e dallo stesso I.A.C.P. la documentazione aggiornata sul piano di zona.

Si fa riferimento, pertanto, a dati approssimativi trasmessi dall'Istituto Autonomo Case Popolari sulla quantificazione delle aree disponibili.

In riferimento a questi dati, esistono delle aree ancora disponibili per una superficie complessiva di mq.42.000, destinate ad edilizia non residenziale(servizi, edilizia scolastica), rispetto all'intera area residenziale P.E.E.P. di mq.186.000.

Per l'anno 2011, con la partecipazione del Comune, di concerto con lo IACP e privati proprietari ai Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP), proposti dalla Regione Puglia con Bando di gara del 19/06/2006 e al Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 22/04/1999 conformemente a quanto stabilito dalla Delibera CER 09.11.94 e dalle Delibere di Consiglio Regionale della Puglia n. 894/94 e n.306/98, per il sostegno e la riqualificazione urbana, nonché per il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, sono previsti interventi di edilizia economica e popolare con realizzazione di residenze, servizi e impianti sportivi.

Il costo medio delle aree predette per spese di acquisto od espropriazione ed occupazione, oneri finanziari, oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire, spese tecniche e varie, aggiornato al coefficiente ISTAT 2010, ascende a €. 32,96 al mq, per zona e con le diversificazioni del Piano, fermo restando che non ci sono aree disponibili per l'edilizia residenziale pubblica.

Il piano P.I.P., approvato con delibera di C.C. n°58 del 21 settembre 1998, ha una disponibilità dei lotti di 301.968 mq., di cui 43.223 per lotti artigianali e di 258.745 mq. per lotti industriali.

In riferimento alle richieste pervenute a questo ufficio ed allo stato delle procedure di esproprio/assegnazione è possibile quantificare in via presuntiva che nel corso dell'esercizio 2011 si procederà all'assegnazione a vario titolo di circa 1 terzo dell'intero P.I.P..

Il costo delle aree predette per spese di espropriazione è il seguente:

- a) per aree non edificabili quali strade, parcheggi, verde attrezzato, servizi e simili il prezzo da applicare è ≤ 8 €/mq
- b) per le aree destinate a insediamenti artigianali il prezzo da applicare è $\leq 12,50$ €/mq
- c) per le aree destinate a insediamenti industriali il prezzo da applicare è $\leq 18,00$ €/mq.

Per le aree da cedere in proprietà il prezzo da applicare è = 25,00 €/mq al netto delle spese.

Per le aree da concedere in diritto di superficie il prezzo da applicare è = €. 25,00 €/mq..

Questa relazione è parte integrante della delibera di C.C.

Statte, 22.02.2011

Il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilità/AA.PP.
Ing. Luigi PIGNATELLI

