

Proposta di delibera

OGGETTO: PRIMO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE di cui alla DELIBERA C.C. 105/2005. APPROVAZIONE

II CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Pietrasanta è dotato di Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese in aree peep (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 31/2003), nonché di Regolamento per l'assegnazione delle aree peep (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 32/2003);

che lo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Pietrasanta è il Piano Regolatore Generale (PRGC) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Regionale n. 304 del 13/10/1998;

che in data 26 gennaio 2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 7 è stata adottato il Piano urbanistico di edilizia economica e popolare denominato "Piani Peep in variante al Piano Regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della LR 5/95", successivamente approvato con delibera di Consiglio comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicata sul Burt n. 6 dell'8 febbraio 2006;

che con suddetta Variante (art. 1 delle Norme Tecniche di attuazione) sono stati approvati i Piani Peep in base al fabbisogno complessivo di edilizia residenziale abitativa, redatti nel rispetto delle disposizioni contenute nella L. 18/4/62 n. 167 e della LRT 5/1995, relativamente a tredici aree così denominate:

- Area 1 "Marina"
- Area 2 "via Tonfano"
- Area 3 "Pollino"
- Area 4 "Africa via Bugneta"
- Area 5 "Bartelletti"
- Area 6 "Africa via Bernini"
- Area 7 "Crociale"
- Area 8 "via di Valdicastello"
- Area 9 "Capezzano"
- Area 10 "Capriglia"
- Area 11 "Vallecchia-Solaio"
- Area 12 lett. A Sperimentale prima casa
- Area 13 lett. B Sperimentale prima casa

che le norme tecniche di attuazione della Variante Peep sopradetta prevedono, in conformità alla Legge 865/71, che i piani oggetto della Variante siano realizzati "*... assegnando i Comparti edificatori agli aventi titolo secondo quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/71 e s.m.i. e così come disposto dal Regolamento per l'assegnazione delle Aree Peep (Del. Cons. Com. n° 32 del 30.06.2003), nonché dal Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da Cooperative edilizie o imprese in Aree Peep (Del. Cons. Com. n°31 del 30/06/2003), definendo un programma, stabilito dall'Amministrazione comunale, che deve prevedere la realizzazione preventiva o contemporanea dell'urbanizzazione organica di ogni Piano, al fine di predisporre il necessario supporto infrastrutturale per l'esecuzione dei singoli comparti...*" (Art. 5 delle NTA- Modalità di attuazione dei Comparti);

PRESO ATTO che con Determina dirigenziale n. 2467 del 28 luglio 2009 la Direzione Servizi del Territorio – Urbanistica ha provveduto a conferire incarico esterno alla Società Oikos srl di Bologna per la redazione del Programma di attuazione del Peep approvato;

ACCERTATO CHE sono state avviate le procedure espropriative dando conto della possibilità, per i proprietari aventi i requisiti, di chiedere l'assegnazione diretta dei comparti ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale n. 32/2003 sopra citato;

Che suddetti avvisi sono stati pubblicati all'Albo Pretorio comunale;

Che a seguito degli avvisi di cui sopra, sono pervenute quattordici osservazioni alcune delle quali contenenti richieste di assegnazione diretta delle aree;

VISTA la *Relazione tecnica di controdeduzione alle osservazioni all'Avvio di procedimento espropriativo del vigente Piano Peep* redatta dal Servizio Urbanistica ed allegata al presente deliberato quale parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATA la delibera di Giunta comunale n. 192 del 20 settembre 2010 avente ad oggetto "Primo programma di attuazione aree Peep. Atto di indirizzo" da cui risulta che l'Amministrazione comunale intende realizzare una quota significativa del Piano di edilizia economica e popolare approvato per dare una prima risposta all'esigenza di abitazioni a costi calmierati privilegiando le aree del Piano che, in base alle risultanze della *Relazione Ricognitiva* elaborata dal Servizio Urbanistica allegata alla delibera stessa, presentano caratteristiche di immediata fattibilità e precisamente:

area 4 Africa via Bugneta;

area 6 Africa via Bernini;

area 1 Marina condizionata alla verifica della immediata fattibilità tecnica da parte della Direzione servizi del territorio;

RICHIAMATA ALTRESI' la delibera di Consiglio comunale n. 54 del 29 settembre 2010 di determinazione del prezzo di cessione delle aree Peep da cedere in proprietà, in adempimento dei disposti dell'art. 172 comma 1 punto c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTI ED ESAMINATI

- i contenuti del Primo programma di attuazione nonché della Relazione Tecnica redatti dalla Società Oikos srl e pervenuti con nota prot 48712 del 7 dicembre 2010;
- la Certificazione di conformità e coerenza rilasciata dalla Società Oikos srl pervenuta con nota prot 48846 del 9 dicembre 2010;
- l'allegato Schema di convenzione redatto dal Servizio Urbanistica disciplinante i rapporti giuridici ed economici tra Comune ed Assegnatari nonché gli obblighi in ordine alla cessione e/o locazione degli alloggi;

tutti allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che tale Primo programma di attuazione ha validità quinquennale e prevede

- a. l'assegnazione diretta in proprietà delle aree ai soggetti aventi i requisiti ai sensi della normativa vigente in materia e del Regolamento comunale di assegnazione delle aree Peep n. 32/2003;

- b. riguardo l'attuazione dell'Area 1 "Marina", la necessità di esproprio e dunque la non rispondenza dell'area ai requisiti di immediata fattibilità come invece richiesti nella sopracitata delibera di Giunta comunale n. 192 del 20 settembre 2010;
- c. l'individuazione dell'Area 4 "Africa via Bugneta" (in parte edilizia sovvenzionata) e Area 6 "Africa via Bernini", quali aree delle quali si avvierà l'attuazione nel suddetto arco temporale in relazione alla fattibilità degli interventi, al fabbisogno abitativo, alla possibilità di assegnazione diretta delle aree in conformità ai disposti del Regolamento per l'assegnazione delle Aree Peep di cui alla Delibera di C.C. n. 32/2003, nonché in funzione della partecipazione dell'Amministrazione ai bandi regionali per la concessione di contributi per l'edilizia sovvenzionata;
- d. la determinazione dei criteri per la determinazione dei corrispettivi di assegnazione;
- e. la pattuizione con i soggetti assegnatari delle aree circa l'esecuzione integrale a loro carico delle opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi insediamenti, nel rispetto delle vigenti normative in materia di appalti pubblici e contestuale obbligo alla successiva cessione al Comune così come regolato nello Schema di convenzione allegato al Programma;
- f. la disciplina sanzionatoria prevista per il mancato rispetto delle condizioni indicate nel piano, nel Programma e nella convenzione;
- g. la rivalutazione dei costi unitari contenuti nei computi metrici allegati alla Variante Peep;
- h. la descrizione degli interventi progettuali contenenti i parametri urbanistici edilizi ad ogni singolo comparto. In particolare,
 - per l'Area 4: ST 15.844 mq, SF 6.621 mq, SUL 4.080 mq residenziale, Hmax 7m, n. alloggi trentasei, Spazi pubblici a verde e parcheggio 3.066 mq oltre viabilità, l'utilizzo di ulteriore area di 2.648 mq di Superficie Territoriale a disposizione per interventi di edilizia sovvenzionata, per i quali si prevede la realizzazione di sedici alloggi con tipologia a schiera o in linea, per una altezza max di 7m.
 - per l'Area 6: ST 10.900 mq, SF 6.129 mq, SUL 3.289 mq (di cui 3.120 residenziale e 169 mq commerciale, direzionale e artigianale), Hmax 7m, n. alloggi ventiquattro, Spazi pubblici a verde e parcheggio 2.812 mq oltre viabilità, l'utilizzo di ulteriore area di 600 mq di Superficie Territoriale a disposizione per la realizzazione di un'area a destinazione commerciale, direzionale e artigianale.

PRESO ATTO che a seguito dell'assegnazione diretta di tutta l'area ai sensi del Regolamento comunale n. 32/2003, la procedura espropriativa avviata si intende interrotta;

CONSIDERATO che

- il Comune di Pietrasanta ha presentato domanda per la partecipazione all'Avviso Pubblico di cui alla Delibera di Giunta della Regione Toscana n. 856/2010 in merito ai contributi per la realizzazione di alloggi destinati ad edilizia sovvenzionata previsti nell'area Peep n. 4 Africa Via Bugneta;
- l'attuazione della quota di edilizia sovvenzionata prevista in tale suddetta area è condizionata all'ottenimento dei contributi regionali di cui sopra e dalla conseguente previsione di bilancio nell'esercizio di competenza per la eventuale quota residua;

CONSIDERATO che l'art. 122 della LR Toscana 1/2005 in materia di edilizia convenzionata prevede la riduzione o l'esonero del contributo sul costo di costruzione per il rilascio del permesso di

costruire qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati;

RITENUTO NECESSARIO regolamentare la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata su tutto il territorio oltre che in ambito Peep;

VISTO ED ESAMINATO il *Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata* integrativo e/o sostitutivo delle disposizioni regolamentari vigenti, redatto dal Servizio Urbanistica ed allegato al presente deliberato quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 10.7.2008 è stato approvato il Piano Strutturale pubblicato sul BURT n. 40 del 1.10.08;
che è in corso di approvazione la Variante manutentiva al Piano Strutturale di adeguamento alla normativa geologico-idraulica;

VISTA la Variante Peep approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 105/2005 ed il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pietrasanta;

LETTI

- la L 1150/42 - Legge urbanistica;
- il DPR n. 380/2001 – Testo unico sull’edilizia
- la L.R. 1/2005 - Norme per il governo del territorio e i Regolamenti di attuazione;
- la L. 241/90 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- la L.R. 40/2009 - Legge di semplificazione e riordino normativo;
- il D. Lgs. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali;
- il DPR n. 327/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni
- la L. 865/1971
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale n. 32/2003; il Regolamento comunale n. 31/2003;

ACCERTATA la competenza del Consiglio comunale in ordine alla approvazione del presente provvedimento;

ACQUISITI

- il parere della Commissione consiliare urbanistica in merito alle *Osservazioni pervenute a seguito degli avvisi di esproprio* espresso nella seduta del 4 novembre 2010 e, unitamente al *Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata*, allo *Schema- tipo di convenzione* e al *Primo programma di attuazione del Piano Peep e Relazione tecnica* espresso nella seduta del 9 dicembre 2010 come risultante dai verbali agli atti dell’Ufficio competente;
- la Perizia di stima redatta sulla base della relazione dell’Ufficio Patrimonio relativa al valore dei diritti edificatori maturati dalla porzione di proprietà comunale ricadente nell’Area 6 che si allega al presente deliberato quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 5);

ACQUISITO altresì il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dal responsabile del servizio urbanistica;

PRESO ATTO che dal presente provvedimento non derivano impegni di spesa o diminuzione di entrata e che pertanto il parere di regolarità contabile non è dovuto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

Per quanto esposto in narrativa e nelle premesse che qui si considera integralmente trascritto

- 1) di prendere atto che ai sensi dell'art. 9 della legge n. 167/1962 e dell'art. 71 della legge regionale 1/2005 l'approvazione del Piano Peep equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere in esso previste;
- 2) di prendere atto che è stato assolto l'adempimento di comunicazione dell'avviso di procedimento di esproprio ai proprietari delle aree interessate;
- 3) di recepire la proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate richiamate in premessa, redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e contenuta nella *Relazione tecnica di controdeduzione alle osservazioni all'Avvio di procedimento espropriativo del vigente Piano Peep* che qui si allega come parte integrante e sostanziale, facendo proprie le motivazioni e gli esiti riportati per ognuna delle osservazioni presentate e di ACCOGLIERE conseguentemente le seguenti osservazioni:; NON ACCOGLIERE le osservazioni.....; ACCOGLIERE PARzialmente le osservazioni, ritenere NON PERTINENTI le osservazioni.....(ALLEGATO 1);
- 4) di approvare il *Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata* redatto dal Servizio Urbanistica integrativo e/o sostitutivo delle norme regolamentari vigenti ed allegato al presente deliberato quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 2);
- 5) di approvare il *"Primo programma di attuazione del Peep (2010-2015)"* (ALLEGATO 3) nonché la *"Relazione tecnica"* (Allegato B del Primo Programma di Attuazione) redatti dalla Oikos Ricerche srl di Bologna ed allegati al presente deliberato quale parte integrante e sostanziale;
- 6) di approvare altresì lo *Schema di convenzione* quale Allegato A del Primo Programma di attuazione, redatto dal Servizio Urbanistica e disciplinante i rapporti giuridici ed economici tra Comune ed Assegnatari nonché gli obblighi in ordine alla cessione e/o locazione degli alloggi;
- 7) di prendere atto della *Certificazione di coerenza e di conformità* del Primo programma di attuazione di cui sopra al Piano Regolatore vigente, al Piano Strutturale vigente ed alla Legge Regione Toscana n. 1/2005 rilasciata dalla Oikos Ricerche srl ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 4);
- 8) di prendere atto che il Primo programma di attuazione ha validità quinquennale (2010-2015) fatta salva l'approvazione successiva di varianti, sulla base di eventuali necessità di aggiornamento come previsto dall'art. 38 L. 865/71;
- 9) di prendere atto inoltre che a seguito dell'approvazione del Programma:
 - si avvierà l'attuazione dell'Area 4 "Africa via Bugneta" e dell'Area 6 "Africa via Bernini" (in parte a destinazione commerciale, direzionale e artigianale a totale carico degli assegnatari proprietari come previsto nel Primo programma di attuazione);

- si procederà ad assegnazione diretta delle aree ai sensi del Regolamento comunale n. 32/2003, e pertanto la procedura espropriativa avviata si intende interrotta;
 - l'attuazione della quota di edilizia sovvenzionata prevista nell'area 4 è condizionata all'ottenimento dei contributi regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 856/2010 e dalla conseguente previsione di bilancio nell'esercizio di competenza per la eventuale quota residua;
 - le opere di urbanizzazione a servizio dei nuovi insediamenti saranno a carico dei soggetti assegnatari nel rispetto delle vigenti normative in materia di appalti pubblici con contestuale obbligo alla successiva cessione al Comune così come regolato nello Schema di convenzione allegato al Programma;
- 10) di demandare alla Direzione Servizi del Territorio l'adozione degli atti e degli adempimenti necessari per l'attuazione del presente programma, d'intesa, ove necessario, con la Direzione affari finanziari e patrimonio

DELIBERA INOLTRE

di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000.