



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 42 del 26/09/2022

**OGGETTO: COMPARTO EX E.R.P. "P.E.E.P. 3B". RICHIEDENTE: "PARMA 80 SOCIETA' COOPERATIVA".
AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE DEI LOTTI EDIFICABILI.**

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventisei** del mese di **settembre** alle ore **21:00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, in modalità mista ai sensi della riformulazione dell'art. 6 del Regolamento Comunale sul funzionamento delle sedute del Consiglio previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, sono stati convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale. Presenti in video collegamento i Consiglieri Concari, Contini, Coperchini e Guareschi.

All'appello iniziale risultano:

1	NEVICATI STEFANO	Presente	8	BONINI LUCA	Assente
2	FURLOTTI MILVA	Presente	9	PUDDU SIMONA	Presente
3	CONCARI LUCA	Presente	10	LEONI GIANARTURO	Presente
4	MORELLI MARIKA	Assente	11	BRIGATI NICOLAS GIANNI	Presente
5	CONTINI CRISTINA	Presente	12	GUARESCHI ELISA	Presente
6	PASSERA NICOLAS	Presente	13	COPERCHINI CHIARA	Presente
7	MUSHIANA PARAMDEEP SINGH	Presente			

Totale Presenti: n. 11

Totale Assenti: n. 2

Partecipa all'adunanza in presenza il Segretario comunale, Dott. Giuseppe D'Urso Pignataro, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco, Stefano Nevicati, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO:	COMPARTO EX E.R.P. "P.E.E.P. 3B". RICHIEDENTE: "PARMA 80 SOCIETA' COOPERATIVA". AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE DEI LOTTI EDIFICABILI.
-----------------	--

SENTITO il Sindaco che introduce l'argomento per poi lasciare la parola Funzionario Comunale, Arch. Roberta Minardi, presente in videocollegamento, che, nella propria qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici relativi al Territorio, illustra dal punto divista tecnico il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto, evidenziando i vari passaggi dell'iter burocratico, come da verbale di seduta registrato su apposito supporto informatico ai sensi dell'art. 10, c.12 dello Statuto Comunale;

UDITI, in proposito i commenti e le osservazioni dei Consiglieri intervenuti alla discussione come da verbale di seduta registrato su apposito supporto informatico ai sensi dell'art. 10, c.12 dello Statuto Comunale e di seguito riportati sinteticamente :

-il Consigliere Leoni si trova d'accordo sul senso della delibera proposta, ma in considerazione della crisi edilizia di questo periodo, ritiene che il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà non convenga all'Ente; .

-l'Arch. Minardi risponde fornendo alcuni chiarimenti;

-il Consigliere Concari approfondisce alcuni aspetti tecnici ;

-il Consigliere Leoni ribadisce che in questo caso trattasi di una scelta di tipo politico - amministrativo e contesta che la decisione del passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà venga presa al di fuori del Consiglio Comunale. Preannuncia quindi a nome del proprio gruppo consiliare astensione sulla proposta di deliberazione in oggetto.

-Il Sindaco ringrazia l'Arch. Minardi per la disponibilità .

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI preliminarmente i seguenti atti:

- la deliberazione consiliare n. 30 in data 09/06/2003 con la quale è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per l'attuazione prevista dagli strumenti urbanistici allora vigenti sull'appezzamento di terreno di proprietà comunale ricompreso dal P.E.E.P. e delimitato quale "Comparto 3B";
- la deliberazione consiliare n.4 in data 09/03/2004, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento per la cessione delle aree ricomprese Piani per l'edilizia economica e popolare, che fissava le modalità di assegnazione delle aree e di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria;
- la determinazione del Responsabile del settore Territorio e sviluppo produttivo n.403 in data 13/07/2004 con cui, in esecuzione alla deliberazione consiliare n. 75 del 30/12/2003, è stato approvato il bando di concorso pubblico per l'assegnazione dei lotti ricompresi nel 3° Comparto P.E.E.P. e più precisamente dei lotti S4-S5-S6-S7 e L4;
- la determinazione n.554 del 12/10/2004 con cui, a seguito delle richieste pervenute, è stata approvata la graduatoria definitiva e nel contempo è stata disposta l'assegnazione dei lotti in questione a Parma 80 Società Cooperativa con sede a Parma, per l'importo di € 170.000,00, oltre agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto;
- la deliberazione consiliare n. 4 in data 15/02/2006 con la quale è stato disposto in particolare:
 - di assegnare e cedere in diritto di proprietà a Parma 80 s.c. i lotti di terreno individuati al Catasto Terreni del Comune di Busseto:
 - al foglio 11, mappale 1145 (lotto S6) superficie catastale mq. 1369;
 - al foglio 11, mappale 1146 (lotto S7) superficie catastale mq. 1341;

- al foglio 11, mappale 1147 (lotto S5), superficie catastale mq. 1332;
- al foglio 11, mappale 1148 (lotto S4), superficie catastale mq. 1.332;
- di assegnare e cedere in diritto di superficie, per la durata di 99 anni a Parma 80 s.c. il lotto di terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Busseto:
 - foglio 11, mappale 1143 (lotto L4), superficie catastale mq. 1535;
 approvando nel contempo lo schema di concessione-convenzione atto a disciplinare i rapporti tra il Comune e la Cooperativa per la concessione in diritto di proprietà e in diritto di superficie dei lotti edificabili, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli interventi di edilizia economico popolare previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con deliberazione consiliare n. 30/2003;
- l'atto stipulato dal Notaio dr. Laura Riboni di Busseto in data 31/03/2006 Rep. n. 22672, Racc. n. 4548, con il quale è stata perfezionata la convenzione tra il Comune di Busseto e la Parma 80 Società Cooperativa di Parma per la cessione dei lotti edificabili (parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie) posti nel 3° comparto del P.E.E.P. e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo lo schema approvato con la sopra citata deliberazione del C.C. n.4/2006;

DATO ATTO:

- che la Cooperativa Parma 80 ha provveduto a completare le opere di urbanizzazione ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.E.E.P. “Comparto 3B”, in conformità alla Convenzione sottoscritta in data 31/03/2006, al PdC n. 142/2005, rilasciato in data 02/05/2006 e al PdC in Sanatoria (art. 17 L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.) n. 81/2016, rilasciato in data 14/10/2016;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n.51 del 27/04/2022 è stato approvato il Certificato di Collaudo e sono state prese in carico le relative opere di urbanizzazione primaria;

EVIDENZIATO, con riferimento all'edificazione dei lotti, che nel corso di tutti questi anni si è data attuazione al solo lotto S5 per la realizzazione di un edificio residenziale composto da n.15 alloggi, edificato a seguito di rilascio del PdC n.70/2006 in data 05/07/2006 e successiva variante DIA n.28/2009, prot. 2532 del 24/02/2009; l'edificazione è stata concessa previa stipula di apposita Convenzione, ex art. 35 della L.865/1971 (secondo lo schema approvato con atto C.C. n.32 del 18/06/2008), atta a disciplinare le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi, i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, i criteri e le modalità per l'assegnazione delle unità immobiliari, ecc.; la Convenzione è stata perfezionata con atto Notaio Riboni di Busseto in data 03/07/2008, Rep.n.26289, Racc. N.6678;

RILEVATO che le cause per la mancata edificazione dei rimanenti lotti sono da imputare prevalentemente alla forte crisi del mercato immobiliare che ha determinato una diminuzione anche delle domande di nuovi alloggi di edilizia economico popolare a prezzi calmierati di vendita e di affitto; oltre ai 15 alloggi già messi a disposizione con l'edificazione del lotto n. S5, non si sono registrate concrete domande di nuovi alloggi da realizzarsi sui rimanenti lotti del comparto;

VISTA la richiesta avanzata dalla Società Cooperativa Parma 80 in data 02/08/2022, registrata al prot. n.9917/2022 della medesima data, con la quale:

1. in prima istanza chiede al Comune di rientrare nella titolarità dei lotti, restituendo alla Cooperativa Parma 80 il corrispettivo ricevuto per l'assegnazione delle aree, maggiorato degli oneri assunti dalla Cooperativa per la realizzazione delle opere a servizio dell'intero comparto e degli oneri finanziari;

2. in seconda istanza, qualora il Comune non fosse interessato a ritirare i lotti, chiede che la Cooperativa Parma 80 venga autorizzata dal Comune alla loro cessione in toto o in parte a soggetti aventi titolo ai sensi dell'art.2 del Bando di assegnazione, ad un prezzo massimo che tenga conto dei costi di acquisto dell'area, dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'elettrificazione, nonché degli oneri finanziari, prezzo individuato nelle tabelle "costi" allegate alla richiesta;
3. la Cooperativa Parma 80 chiede inoltre per il Lotto S5 la trasformazione della concessione del diritto di superficie in diritto di proprietà per incrementare l'appetibilità commerciale del lotto; in realtà trattasi del lotto L4, l'unico concesso in diritto di superficie;

PRESO ATTO:

- che la Convenzione per la cessione dei lotti edificabili, stipulata in data 31/03/2006 tra il Comune e la Cooperativa, non contempla alcun divieto di cessione delle aree e neppure pone particolari vincoli alla cessione;
- che l'unico atto che pone tali vincoli è il Regolamento per la cessione delle aree P.E.E.P. approvato con delibera C.C. 09/03/2004 n.4 e ripreso nel Bando di assegnazione sopra citato, nel quale si prevede che in caso di venir meno dell'interesse dell'assegnatario alla realizzazione degli interventi, le aree dovrebbero essere restituite al Comune; in tale circostanza il Comune dovrebbe restituire il corrispettivo ricevuto e la quota parte delle spese sostenute per l'urbanizzazione;

VALUTATO che la volontà di cessione dei lotti da parte di Parma 80 non risulta motivata da intenti speculativi, in considerazione dei valori massimi esposti e dei costi sostenuti per l'operazione e può rappresentare un'opportunità per altre aziende che volessero investire sul territorio per realizzare immobili convenzionati da destinare a edilizia economico popolare;

RITENUTO di non aderire alla richiesta riportata al precedente punto 1 e pertanto, di non avvalersi della facoltà di rientrare nella titolarità dei lotti, tenuto conto dell'estrema difficoltà a reperire le risorse necessarie nel bilancio di previsione del Comune;

RITENUTO che non sussistano impedimenti ad autorizzare Parma 80 s.c. alla cessione in tutto o in parte dei lotti edificabili, con le modalità indicate nel precedente punto 2 e previa adeguata pubblicizzazione, riservandosi cautelativamente il diritto di prelazione sulle proposte di cessione, qualora si ravvisasse l'interesse per il Comune, prelazione da esercitare con delibera di Giunta Comunale o tramite silenzio-assenso entro 30 giorni dalla richiesta formale;

PRECISATO che l'art. 2 del Bando di assegnazione sopra citato, riprende puntualmente l'art. 2 del *"Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie di aree comprese in piani per l'edilizia economica e popolare"* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 09/03/2004 relativamente ai *"Soggetti che possono concorrere alla assegnazione"*;

RILEVATA la necessità di rimandare a ulteriori approfondimenti e valutazioni ogni decisione in merito alla richiesta riportata al precedente punto 3, relativa alla trasformazione della concessione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sul lotto L4;

RICHIAMATI:

- la Variante Generale al Piano Strutture Comunale (PSC) approvata, ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 19/10/2017;

- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvata, ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 19/10/2017;
- il Regolamento Edilizio (RE), approvato con medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 19/10/2017, ai sensi della D.G.R. n. 922 del 28/06/2017;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.;

VISTA la Legge Regionale 30/07/2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia” e s.m.;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e s.m.;

ATTESA la competenza all’adozione del presente atto ai sensi dell’art.42 del D.Lgs n. 267/2000;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 49.1 del D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m., parere di regolarità tecnica favorevole da parte del Responsabile del Settore 6 – Affari tecnici al territorio - arch. Roberta Minardi;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione è stato dato atto dell’irrilevanza contabile da parte del responsabile del Servizio Finanziario, non comportando la presente delibera riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria dell’ente, ai sensi dell’art. 49.1 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.;

CON VOTI favorevoli n. 7, contrari 0, astenuti n. 4 (Brigati,Coperchini,Guareschi e Leoni) resi in forma palese ai sensi di legge, da n. 7 Consiglieri votanti e n. 11 Consiglieri presenti,

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI AUTORIZZARE** Parma 80 Società Cooperativa con sede a Parma, V.le Antonio Fratti n.56, P.Iva 00354990343, alla cessione, in tutto o in parte, dei seguenti lotti ricompresi nel P.E.E.P. – Comparto 3B approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 09/06/2003, individuati al Catasto Terreni del Comune di Busseto come segue:
 - al foglio 11, mappale 1145 (lotto S6) superficie catastale mq. 1369 (diritto di proprietà);
 - al foglio 11, mappale 1146 (lotto S7) superficie catastale mq. 1341 (diritto di proprietà);
 - al foglio 11, mappale 1148 (lotto S4), superficie catastale mq. 1.332 (diritto di proprietà);
 - foglio 11, mappale 1143 (lotto L4), superficie catastale mq. 1535 (diritto di superficie);
3. **DI RISERVARSI** il diritto di prelazione sulle proposte di cessione, qualora venisse ravvisato l’interesse per il Comune in relazione al prezzo di compravendita stabilito e comunicato preventivamente al Comune; il diritto di prelazione sarà esercitato con atto espresso da parte della Giunta Comunale o tramite silenzio-assenso entro 30 giorni dalla richiesta formale;
4. **DI STABILIRE** che l’autorizzazione alla cessione di cui al precedente punto 2. è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - 4.1: la cessione dovrà avvenire previa adeguata pubblicizzazione da parte della Cooperativa, mediante avviso da pubblicare sul sito della Cooperativa e all’Albo pretorio del Comune; nell’avviso dovranno essere indicate le clausole contenute nel presente atto deliberativo;

4.2: il prezzo massimo di cessione dei lotti non potrà superare i valori indicati nelle tabelle indicate alla richiesta pervenuta il 02/08/2022 e registrata al prot. n.9917/2022, maggiorati dell'adeguamento Istat calcolato sul periodo intercorrente tra agosto 2022 e la data di cessione dei lotti;

4.3: I soggetti aventi titolo all'acquisizione dei lotti sono stabiliti dall'art. 2 del Regolamento per la cessione in proprietà e concessione in diritto di superficie delle aree ricomprese nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 09/03/2004;

4.4: la richiesta di Permesso di Costruire dovrà pervenire entro e non oltre un anno dalla data di acquisizione dei lotti, fatta salva eventuale proroga da concedersi a cura dell'Amministrazione comunale, previa motivata richiesta che dovrà pervenire entro due mesi dalla scadenza del termine sopra detto;

4.5: l'edificazione dei lotti è subordinata alla costruzione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia economico popolare, secondo le norme nazionali e regionali vigenti al momento della presentazione della domanda; il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi art. 35 del comma 8 della legge 22/10/1971 n.865 e s.m.i. nella quale saranno indicate:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
- i criteri e le modalità per l'assegnazione delle unità immobiliari, l'eventuale precedenza in caso di graduatorie comunali e le clausole per i successivi atti di compravendita;
- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Concessione, la decadenza e le controversie;

4.6: le tipologie edilizie devono rispettare le indicazioni previste nel P.E.E.P. – comparto 3B approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 09/06/2003;

4.7: gli indici e i parametri edilizi sono stabiliti dal Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di presentazione del titolo edilizio;

- DI DEMANDARE** al Responsabile Settore 6 - Affari Tecnici al Territorio - ogni successivo adempimento connesso con il presente atto;
- DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma della legge n. 241/1990 e s.m., è l'arch. Roberta Minardi;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA la necessità di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, per fornire una risposta celere alla Cooperativa,

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m. ;

CON VOTI favorevoli n. 7, contrari 0, astenuti n. 4 (Brigati,Coperchini,Guareschi e Leoni) resi in forma palese ai sensi di legge, da n. 7 Consiglieri votanti e n. 11 Consiglieri presenti,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Avv. Stefano Nevicati

Segretario comunale
Dott. Giuseppe D'Urso
Pignataro