



comune di trieste
consiglio comunale

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI
FINANZA DI PROGETTO E PARTENARIATI
SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Prot. n. 9/2-7/19-1/2431

ALL.: n. 4

OGGETTO: PEEP "Piani e Poggi S. Anna"- Coop. Fanin, Acli-Casa e Primo Maggio - via Lorenzo da Ponte n. ri 21-23-25. Stipula atto aggiuntivo alla Convenzione dd. 5.02.1980 per rinuncia asservimento all'uso pubblico delle opere di u. s. sulla base dei commi 2 e 3 art. 29 bis L.R. 19/2009.

VIENE CHIESTA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

SI

NO

Data 11.07.2019

IL DIRETTORE

[Signature]

L'ASSESSORE

L'ASSESSORE
(Lorenzo Giorgi)

[Signature]

IL DIRETTORE D' AREA

Servizio Finanziario

Pervenuta il 15 LUG 2019

Prot. n. 7/2/1/19/46/5215

La spesa potrà essere imputata al Cap. e di essa viene presa nota nell'elenco degli impegni-prenotazione, con riserva di registrazione dopo l'adozione della relativa deliberazione.
L'entrata potrà essere accertata al Cap. e di essa viene presa nota nell'elenco degli accertamenti-prenotazione, con riserva di registrazione dopo l'adozione della relativa deliberazione

Osservazioni _____

Area Organizzazione

Attività Organi Istituzionali

Pervenuta il 22/7/19 h. 9⁵⁰

NOTE

PRIMO PASSAGGIO IN GIUNTA IN DATA _____

DA INVIARE AI CONSIGLI CIRCOSCRIZIONALI

ACQUISITI I PARERI DEI CONSIGLI CIRCOSCRIZIONALI IN DATA _____

SECONDO PASSAGGIO IN GIUNTA IN DATA _____

[Signature]

Su proposta dell'Assessore Lorenzo Giorgi

Premesso che:

con D.C. 386 dd. 16.07.1978 è stato adottato il PEEP denominato "Piani e Poggi Sant'Anna", poi approvato con D.P.G.R. n. 023/Pres -27/UP dd. 21.10.1980

successivamente sono state adottate tre varianti (rispettivamente con D.C. 43/1980, D.C. 1125/1980 e D.G. 2114/1983) a detto piano, la terza delle quali individuava il lotto edificatorio B/1 all'interno del quale vi era la previsione urbanistica per la realizzazione di un intervento residenziale e delle relative opere di urbanizzazione secondaria, così come meglio evidenziate nella planimetria **allegata sub A**;

con D.C. 407/79 e 612/79 sono stati localizzati in detto comprensorio gli interventi edificatori promossi dalle cooperative Fanin e Primo Maggio e rispettivamente Acli-Casa;

con convenzione dd. 5.02.1980 n. Rep/Racc. 48565/3791 rogito notaio dott. Luciano Pellegrini di Trieste, registrata il 14.02.1980 al n. 729/1/187, in atti tavolari sub G.N. 9950/84, il Comune di Trieste ha quindi concesso in diritto di superficie alle suddette cooperative un'area di complessivi mq. 7.672 per la realizzazione di un complesso edilizio di 72 alloggi a carattere economico e popolare;

con atto integrativo dd. 10.06.1980 n. Rep./Racc. 48910/3905 rogito del suddetto notaio, registrato a Trieste il 17.06.1980 al n. 2956/1/189 ed in atti tavolari sub G.N. 9950/84, al fine di consentire l'iscrizione delle ipoteche a garanzia dei mutui contratti da ciascuna delle tre cooperative e di rendere possibili le future assegnazioni degli alloggi da parte delle cooperative medesime ai rispettivi soci, esse cooperative, con contestuale presa d'atto da parte del Comune di Trieste, hanno deciso di suddividere in modo condiviso l'area di sedime dell'edificio per complessivi 72 alloggi da realizzarsi da ciascuna delle stesse nell'ambito dell'unico programma costruttivo;

con il secondo atto integrativo dd. 21.09.1984 n.Rep./Racc. 52889/5127, rogito del suddetto notaio registrato a Trieste il 5.10.1984 al n. 4471/1/209 ed in atti tavolari sub G.N.9950/84, il Comune di Trieste e le suddette cooperative hanno identificato le predette tre aree di sedime delle tre cooperative, nonché, l'area residua in diritto di superficie comune alle cooperative medesime;

Evidenziato che:

in particolare l'art. 6 di detta convenzione integrativa esplicita l'obbligo delle cooperative di eseguire la sistemazione dell'area concessa in diritto di superficie e libera da edifici, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona che le destinava ad urbanizzazione secondaria con predisposizione del terreno e la fornitura e posa in opera di alberi per una spesa di L.27.058.000;

al successivo art. 7, ultimo comma, le cooperative si obbligavano, tramite iscrizione nelle pubbliche tavole di apposito diritto di servitù, a garantire la fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate sul lotto agli utenti del Piano di Zona.

dal corrispettivo stabilito per la concessione del diritto di superficie è stato quindi scomputato il suddetto importo pari al costo delle opere di urbanizzazione secondaria direttamente realizzate;

Rilevato che:

le opere di urbanizzazione secondaria (giardino ed aree verdi) sono state realizzate sulle pp.cc.nn. 2615/1, 2615/2, 2615/3, 2616/5, 2614/2, 2614/4, 2616/11, 2616/3, 2617/2, 2617/18, 2618/4 del C.C. di S.M.M. Inferiore, censite presso il c.t. 14° della P.T. 11837 nonché con parte della corrispondente p.c.n. superficaria 4329 del C.C. di S.M.M. Inferiore, censita nel c.t. 1° della P.T. 11843, il tutto tinto in colore azzurro nella planimetria **allegata sub. "B"**;

Vista:

la relazione peritale dell'Unità di Progetto "Cessione aree PEEP" del Dipartimento Lavori Pubblici, Finanza di Progetto e Partenariati (**allegata sub "C"**) con la quale si evidenzia, tra l'altro, la situazione relativa alle proprietà delle P.P.TT. 11837 c.t. 14° e 11843 c.t. 1° del C.C. di S.M.M. Inferiore, così come tavolarmente iscritte e viene aggiornato il valore di costo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo (valore attuale delle opere di urbanizzazione secondaria effettivamente realizzate nonché degli interessi maturati) pari ad euro 53.000,00 sulla base della rivalutazione ISTAT del costo di costruzione più i relativi interessi dell'importo di Lire 27.058.000 (pari allora ad Euro 13.974,29);

Considerato che:

i beni sopra descritti risultano essere catastalmente così censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni:

Comune Censuario	Foglio	Numero particella	Superficie (mq)	Coltura	Classe	R.D.	R.A.	
S.M.M. Inf.	21	2615/1	483	Orti	4	€ 3,99	€ 3,24	
S.M.M. Inf.	21	2615/2	386	Orti	4	€ 3,19	€ 2,59	
S.M.M. Inf.	21	2615/3	450	Orti	4	€ 3,72	€ 3,02	
S.M.M. Inf.	21	2616/5	68	Orti	4	€ 0,56	€ 0,46	
S.M.M. Inf.	21	2614/2	1136	Orti	4	€ 9,39	€ 7,63	
S.M.M. Inf.	21	2614/4	113	Orti	4	€ 0,93	€ 0,76	
S.M.M. Inf.	21	2616/11	33	Orti	4	€ 0,27	€ 0,22	
S.M.M. Inf.	21	2616/3	27	Orti	4	€ 0,22	€ 0,18	
S.M.M. Inf.	21	2617/2	98	Orti	4	€ 0,81	€ 0,66	
S.M.M. Inf.	21	2617/18	22	Orti	4	€ 0,18	€ 0,15	
S.M.M. Inf.	21	2618/4	36	Orti	4	€ 0,30	€ 0,24	
S.M.M. Inf.	21	4329	Giardino comune di mq 2.852 in diritto di superficie sopra le p.c.n. 2615/1, 2615/2, 2615/3, 2616/5, 2614/2, 2614/4, 2616/11, 2616/3, 2617/2, 2617/18 e 2618/4 – pende rettifica piano prot.23439/09					

Considerato che:

la legge 448/98 ha dato facoltà ai Comuni di cedere ai proprietari superficiali l'area di sedime degli edifici consentendo a questi di divenire, per confusione, pieni proprietari degli immobili realizzati;

in sede di intavolazione del diritto di superficie in capo alle predette Cooperative, alla quale sono subentrati i proprietari superficiali dei singoli alloggi, non è stata operata la necessaria separazione tra aree di pertinenza del condominio ed aree destinate all'asservimento all'uso pubblico (giardino ed aree verdi) per cui nel dare attuazione al dettato della legge 448/98 si è operata la cessione di entrambe ai condomini che hanno aderito alla proposta di riconversione in piena proprietà del loro diritto di superficie, pur includendo in sede contrattuale l'impegno dei riscattanti all'asservimento ad uso pubblico delle aree a tale uso di diritto destinate, aree tra l'altro costituenti pertinenza urbanistica degli edifici;

Visti:

il comma 2 dell'art. 29 bis "opere di urbanizzazione" della legge regionale 19/2009, introdotto dalla L.R. 29.04.2019 – Misure urgenti per il recupero della competitività regionale – pubblicato sul B.U.R. IV supplemento ordinario n. 15 dd. 30.04.2019, in base al quale le opere di urbanizzazione realizzate da privati ed acquisite dai Comuni in forza di una convenzione possono essere alienate anche previa modifica della destinazione d'uso, qualora lo standard urbanistico aggiornato presenti un saldo positivo;

il comma 3 del suddetto art. 29 bis, in base al quale le opere di urbanizzazione realizzate da privati ed acquisite dai Comuni in forza di una convenzione e per le quali non fosse soddisfatto lo standard urbanistico, possono essere oggetto di alienazione qualora non risultino più idonee, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo ed alla gestione pubblica, ferma restando la loro destinazione;

Considerato:

che, di fatto, le aree identificate dalle pp.cc.nn. sopra descritte pur se destinate alla pubblica utilizzazione, non sono mai state oggetto di intervento manutentivo da parte del Comune, per cui ab origine sono stati i proprietari superficiali a provvedere alla manutenzione dell'area (pulizia, sfalcio, potature ecc.) anche con prestazioni personali di singoli condomini indispensabili per mantenere decorosa l'area;

Rilevato inoltre:

come si evince nei parere espressi dagli Uffici comunali competenti ed **allegati sub "D"**, che le opere di urbanizzazione secondaria non presentano caratteristiche di giardino pubblico e che l'asservimento di dette opere comporterebbe un notevole onere economico e gestionale a fronte di una limitata fruibilità da parte della collettività;

Considerato infine che :

l'Amministrazione stabili Potleca, in rappresentanza dei condomini proprietari pro-tempore dei 72 alloggi eretti dalle cooperative Acli Casa, Fanin e Primo Maggio, con nota prot. gen. n. 48918 dd.

24.03.2015 ha chiesto di poter acquisire la piena ed esclusiva disponibilità delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per le quali i condomini stessi hanno sempre sostenuto di fatto gli oneri e le spese di manutenzione e ciò senza versamento di ulteriori corrispettivi;

l'ammontare complessivo delle spese sostenute e da sostenere per gli interventi manutentivi in parola compensa il valore del previsto asservimento;

Ritenuto, quindi:

in accoglimento della suddetta istanza, di poter rinunciare a detti asservimenti stipulando con i condomini aventi titolo dalle Cooperative Fanin, Primo Maggio ed Acli-Casa apposita convenzione modificatrice sia dell'originaria a suo tempo stipulata con dette Cooperative sia delle singole convenzioni successivamente stipulate con i proprietari che hanno aderito alla proposta di riconversione in piena proprietà della loro proprietà superficiaria e nelle quali l'obbligo di asservimento di dette aree risulta esplicitato;

che tutte le spese, imposte, tasse, diritti ed oneri anche di natura fiscale, IVA, ecc saranno a totale ed esclusivo carico dei proprietari pro-tempore (pieni e superficiari) delle pp.cc.nn. 2615/1, 2615/2, 2615/3, 2616/5, 2614/2, 2614/4, 2616/11, 2616/3, 2617/2, 2617/18, 2618/4 del C.C. di S.M.M. Inferiore, nonché della p.c.n. superficiaria 4329 del C.C. di S.M.M. Inferiore, per la rispettiva quota di 1/72 p.i. ciascuno e dei loro aventi causa a qualunque titolo.

Richiamato tutto quanto esplicitato negli allegati pareri;

Atteso che che con nota prot. corr. il Consiglio Circostrizionale della VII Circostrizione Amministrativa di Decentramento Servola – Chiarbola – Valmaura – Borgo S. Sergio, interpellato al riguardo, ai fini del rilascio del parere obbligatorio ex art. 24 punto 7 del Regolamento per il funzionamento delle Circostrizioni di Decentramento ha espresso **parere.....**;

Viste:

la Legge 18/4/1962 n. 167,
la Legge 22/10/1971 n. 865,
la Legge 23/12/1998 n. 448,
il D.L.vo 18/8/00 n. 267,
la Deliberazione Consiliare n. 98 dd. 12/10/2007;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'articolo 49 del D. L.vo 18/8/2000 n. 267, s.m.i. sulla proposta della Deliberazione in oggetto come sotto riportati;

**IL CONSIGLIO COMUNALE
D E L I B E R A**

1) di approvare la perizia relativa all'aggiornamento del valore di costo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dalle Cooperative Edilizie Fanin, Acli-Casa e Primo Maggio relative al comprensorio P.E.E.P. denominato "Piani e Poggi S.Anna" nell'importo complessivo di Euro 53.000,00 sulla base della rivalutazione ISTAT del costo di costruzione più i relativi interessi dell'importo di Lire 27.058.000, (pari allora ad Euro 13.974,29);

2) di rinunciare all'asservimento delle opere di urbanizzazione secondaria previsto sia nella convenzione integrativa dd. 21.08.1984 specificata in premessa (art. 7), sia nei singoli atti successivamente stipulati con i proprietari che hanno accettato la riconversione in piena proprietà della loro proprietà superficaria dando atto dell'inesistenza di interesse pubblico a detti asservimento come esplicitato negli allegati pareri;

3) di poter considerare compensato il valore attribuito alle opere di urbanizzazione di cui all'allegata perizia con quello attribuibile alle attività ed ai costi già sostenuti e da sostenere dai condomini in parola per gli interventi di manutenzione a loro carico, senza richiedere quindi compenso alcuno per la rinuncia ai previsti asservimenti;

4) di stipulare con i proprietari pro-tempore dei 72 alloggi eretti dalle cooperative Acli Casa, Fanin e Primo Maggio (pieni e superficari) apposita convenzione con la quale dare atto della rinuncia, nei termini espressi in premessa, all'asservimento delle opere di urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata perizia.

5) di dare atto che tutte le spese, imposte, tasse, diritti ed oneri anche di natura fiscale, IVA, ecc saranno a totale ed esclusivo carico dei proprietari pro-tempore (pieni e superficari) delle pp.cc.nn. 2615/1, 2615/2, 2615/3, 2616/5, 2614/2, 2614/4, 2616/11, 2616/3, 2617/2, 2617/18, 2618/4 del C.C. di S.M.M. Inferiore, nonché della p.c.n. superficaria 4329 del C.C. di S.M.M. Inferiore, per la rispettiva quota di 1/72 p.i. ciascuno e dei loro aventi causa a qualunque titolo;

6) - di dare atto che con successivi provvedimenti verrà stanziato a Bilancio, in entrata e spesa, l'importo di Euro 53.000,00, nonché, successivamente, accertato ed impegnato il medesimo importo, al fine di effettuare la regolazione contabile delle opere di urbanizzazione di che trattasi.



PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i.,

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi _____

NB: Barrare quando ne ricorrano i presupposti

Il presente provvedimento è ritenuto privo di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e determina:

spesa

riduzione di entrata

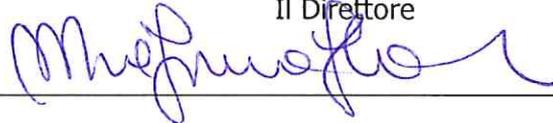
Il presente provvedimento comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente o sul patrimonio dell'Ente:

vengono stimati in Euro 53.000,00

di cui non è possibile la quantificazione.

Data 11.07.2019

Il Direttore



PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i.,

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi _____

Non dovuto in quanto non ha riflessi contabili presenti o futuri

Data 19.08.2019

Il Direttore



Dott.ssa GIOVANNA TIFRICO