



COMUNE di PORTO AZZURRO

Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 54 del 30/09/2022

Adunanza STRAORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: PEEP, PIP E TERZIARI - AREE E FABBRICATI DA CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E/O PROPRIETA'

L'anno **duemilaventidue** addì **trenta** del mese di **settembre** alle ore **22:00** nella sala delle adunanze consiliari, si è riunito il Consiglio Comunale, che è stato convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge.

All'appello risultano:

PAPI MAURIZIO	Presente
AGARINI ALESSIO	Presente
TOVOLI MARCELLO	Presente
MATACERA MARCO ELVIO	Presente
CINGANELLI LUCA	Presente
CIGNONI GIOVANNI	Presente
GALLETTI DANIELA	Presente
GUELFIS GISELLA	Presente
ROCCO GUERRINO	Assente
TONIETTI ENRICO	Presente
SOLFORETTI ANDREA	Presente
PINOTTI DANIELE ALESSANDRO	Presente
SIMONI MICHELA	Presente

PRESENTI N. 12

ASSENTI N. 1

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE a scavalco, Dr.ssa ANTONELLA ROSSI il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Il Geom. ALESSIO AGARINI, assume la Presidenza del Consiglio Comunale e riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. **11** Consiglieri su n. **12** assegnati e n. **12** in carica, oltre il Sindaco, dichiara aperta la seduta ed introduce la trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno e in oggetto indicato;

Il Sindaco prende la parola dicendo che trattasi di atti propedeutici al Bilancio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla Legge 26 aprile 1983, n.131, stabilisce che i Comuni provvedano annualmente con deliberazione , preliminarmente alla approvazione del Bilancio, a verificare la quantità e la qualità delle aree e di 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 o in diritto di superficie;
- che con la stessa deliberazione i Comuni debbono stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- che a norma dell'art. 172 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, la deliberazione di cui prima deve essere allegata al Bilancio di Previsione dell'anno di riferimento;

PRESO ATTO che il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Porto Azzurro è in norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/14 e che prevede la conferma della realizzazione di un ambito di espansione urbana _ PEEP (scheda norma n. 5) all'interno del Piano Operativo Comunale, in corso di definitiva approvazione;

CONSIDERATO, inoltre, che il Comune di Porto Azzurro non dispone, allo stato attuale, di aree e fabbricati da cedere in proprietà o in diritto di superficie in quanto non ancora realizzato il Piano per gli Insediamenti Produttivi e terziari;

CONSIDERATO che con Delibera C.C. n. 50 del 14.12.2016 è stato adottato, con le prescrizioni derivanti dai pareri degli organi competenti, ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n. 65/14 e ss.mm.ii., il progetto, a firma dell'Arch. Pacciardi Alberto, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno al n. 205, di studio di insieme per la individuazione di sub comparti funzionali relativi alle diverse destinazioni previste e per la redazione di un PEEP per la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere residenziale (Edilizia Convenzionata P.E.E.P.) con annesse attività complementari a carattere commerciale e per servizi in Loc. Bocchetto, pubblicata sul BURT n. 2-Parte II del 11.01.2017;

PRESO ATTO che il PEEP deve subire delle modifiche per adeguarsi alle NNTTA del POC e che è prossima la nuova adozione;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 10.08.2022 con cui è stato approvato il Piano Popolare Edilizia Economica Utoe 1_Compato 2 in Loc. Bocchetto;

DATO ATTO che si rende necessario provvedere a determinare un prezzo a mq;

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000 T.U.E.L.;

VISTO il parere favorevole di competenza del Responsabile Area Urbanistica/Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica, riportato in calce al presente atto, dando atto che la presente proposta non necessita del parere di regolarità contabile;

Con n. 8 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Tonietti, Solforetti, Pinotti e Simoni) espressi nelle forme di legge

DELIBERA

DI DARE ATTO che questo Comune, per i motivi illustrati in premessa, non dispone, allo stato attuale, di aree e fabbricati disponibili per la cessione nell'ambito di Piani per gli Insediamenti Produttivi e Terziari;

DI DARE ATTO che per le aree PEEP è stato approvato un Piano Attuativo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 10.08.2022;

DI APPROVARE la relazione tecnica allegata da cui si evince la quantificazione delle aree da cedere e la determinazione del prezzo di cessione delle stesse interne al comparto;

Successivamente con separata votazione che dà il seguente risultato: n. 8 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Tonietti, Solforetti, Pinotti e Simoni) espressi nelle forme di legge il Presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, TUEL

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Geom. ALESSIO AGARINI

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa ANTONELLA ROSSI



Comune di Porto Azzurro

Provincia di Livorno

Ufficio Tecnico - Urbanistica - Edilizia Privata

57036 Porto Azzurro (LI) (0565) 921625/40 □ Banchina IV Novembre

Relazione tecnica per determinazione prezzo a mq dell'area da cedere in diritto di proprietà per alloggi PEEP.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 10.08.2002 è stato approvato il Piano Attuativo Comparto N. 1 - Utoe 2 - Ambito di espansione urbana in Località Bocchetto (Edilizia Residenziale Sociale).

E' necessario, al fine di procedere alla stipula della Convenzione provvedere a determinare il valore a mq dell'area da cedere in diritto di proprietà alla Cooperativa, che provvederà a realizzare le unità immobiliari, riferito al 2022.

I parametri urbanistici previsti dalla Relazione delle NNTTA, allegata alla sopra citata DCC 37/22, sono i seguenti:

- Capacità insediativa massima di edilizia residenziale (S.E.)mq 950
- Superficie territoriale..... mq 6. 430
- Superfici fondiari (SF)mq 4. 425
- Aree per standardmq 2.005

E' prevista la realizzazione di un massimo di 10 abitazioni con un dimensionamento di 95mq ad alloggio composte da soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, doppi servizi, giardino di proprietà.

Il numero massimo di abitanti insediabili ammonta a 50.

Lo standard del DM 1444/68 per area a verde e parcheggi è di (50 x 18mq/abitante) 900 mq.

Aree pubbliche di progetto

- Aree a verde pubblico mq. 795
 - Aree a parcheggi pubblici mq. 825
 - Piazza centrale mq. 385
- Totale mq. 2005.> di 900

Richiamate le normative di riferimento e precisamente la L. 448/98 e ss.mm.ii. e la DGRT 328/96 e ss.mm. ii., si relaziona in merito al calcolo.

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, OMI, riferito alla zona periferica nel semestre 2 del 2021, il valore di mercato €/mq per abitazioni civili di tipo normale è compreso tra € 2650,00 ed € 3300,00, pertanto il valore di riferimento che prenderemo sarà pari ad €/mq 3.000.00.

Ai sensi dell'art. 31 del comma 48 della L 448/98 il corrispettivo delle aree cedute in proprietà per PEEP è determinato in misura pari al 60% di quello determinato per le abitazioni civili di tipo normale, da cui si ricava :

€/mq 3.000,00 x 60% = € /mq 1.800,00.

Da tale importo sarà necessario decurtare il costo base di realizzazione tecnica per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

Dalla relazione allegata alla DCC 37/22 , all'art. 7, si evincono le caratteristiche costruttive e la tipologia delle costruzioni che si verranno a realizzare e precisamente:

a) Parcheggi Privati

Le quantità dei parcheggi privati saranno conformi alle disposizioni del RU, ma in ogni caso dovranno prevedere un minimo di due posti auto per alloggio da realizzarsi all' esterno dei corpi di fabbrica. Questi parcheggi dovranno avere una pavimentazione semi - permeabile (Tipo " Erborella" o simili).

b) Spazi condominiali e verde privato

Le aree condominiali dei lotti saranno accatastate come bene comune e attribuite pro - quota ai singoli alloggi. Le superfici a verde privato di ogni alloggio e le superfici destinate a parcheggi pertinenziali saranno attribuite in via esclusiva ai singoli alloggi sulla base del progetto. Il verde condominiale non potrà essere oggetto di recinzioni o impedimenti alla libera circolazione delle persone. Il verde privato e condominiale dovrà avere una permeabilità minima dell' 80%.

c) Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli spazi comuni privati e/o condominiali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali adatti all'utilizzo in esterno secondo le norme della L. 13/89. In particolare i percorsi pedonali e carrabili e/o pavimentazioni di distribuzione interna ai singoli lotti, saranno eseguiti in lastre di porfido, altre pietre naturali , miste a pietra artificiale o autobloccanti in cls. Nelle sistemazioni esterne il sistema di contenimento delle pavimentazioni sarà costituito preferibilmente da profili in acciaio evitando le cordolature in cemento.

d) Recinzioni

Le recinzioni prospicienti la piazzetta centrale, dovranno essere realizzate h= 1,20m con muratura intonacata e con colori uniformi lungo lo stesso fronte stradale. Saranno oggetto di un progetto esecutivo specifico insieme alle pavimentazioni, alle panchine ed ai corpi illuminanti, in modo da definire un " luogo urbano" con un sistema omogeneo di arredo. Tutte le altre recinzioni dovranno essere costituite da siepi e/o arbusti, con eventuali supporti di reti metalliche, in questo caso le reti non dovranno arrivare fino al terreno per lasciare varchi ecologici (min. h 20cm.) per il passaggio di animali di piccola taglia .

e) Coperti e materiali di copertura dei fabbricati

Le coperture saranno a falde inclinate a capanna o in piccola parte piane . Il progetto esecutivo dovrà sviluppare al meglio l' integrazione tra le falde inclinate e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici. I coperti piani saranno usati come giardini pensili.

f) Paramenti esterni

I paramenti esterni delle facciate degli edifici, nel rispetto della tradizione architettonica dell' Elba

dovranno essere rifinite a intonaco civile (anche su sistema coibente a “cappotto”) .
Le parti intonacate dovranno essere tinteggiate scegliendo la colorazione in una gamma di colori pastello che garantiscano ai fabbricati ed all'insediamento residenziale un buon "equilibrio cromatico".

g) Logge

Sul lato a valle di tutti i fabbricati è prevista una dotazione di spazi all'aperto (terrazzi, logge) da sviluppare nella fase esecutiva come tema architettonico caratterizzante di tutto l' insediamento, al fine di garantirne la coerenza interna dell' immagine e la qualità visiva dell' impatto paesaggistico sul territorio.

h) Gronde e pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata. Resta comunque escluso l'utilizzo di PVC o prodotti similari.

i) Serramenti

I materiali utilizzabili per i diversi tipi di serramenti saranno il legno verniciato, il ferro verniciato, l'alluminio elettro colorato e il PVC.

E' escluso l'uso di alluminio naturale, satinato o anodizzato.

I sistemi oscuranti saranno costituiti da persiane, o altri sistemi mobili di oscuramento e frangisole, il cui colore dovrà esser scelto garantendo un buon equilibrio cromatico al complesso residenziale.

Visto il costo medio dei fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e valutato il prezzario regionale della Toscana vigente, appare opportuno fissare

Costo base di realizzazione tecnica pari ad €/mq 1.550,00.

Alla luce del conteggio sopraindicato il valore dell'area PEEP è pari ad

€/mq (1.800,00 – 1.550,00) = €/mq 250,00 valore unitario per area edificabile

Per il calcolo del valore della superficie fondiaria è necessario valutare un importo a mq del terreno rimanente , quindi $\text{mq } 4425 - 950 = 3475 \text{ mq}$, ci siamo basati sui redditi agrari del NCT e sul prezzo di mercato che, per terreni similari fissa l'importo in **€/mq 15,00 valore unitario superficie fondiaria**

€/mq 250,00 x 950 mq = € 237.500,00 prezzo di cessione dell'area edificabile

€/mq 15,00 x 3475mq = € 52.125,00 prezzo di cessione della superficie fondiaria

TOTALE PREZZO DI CESSIONE AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' € 289.625,00

L'incidenza per ogni alloggio di 95 mq, adatto a 5 persone con giardino privato, è quindi pari ad **€ 289.625 / 10 = € 28.962,50 .**

Valutando che il costo ipotetico dell'alloggio finito sia pari ad € 200.000,00 , l'incidenza dell'area sul costo finito dell'alloggio (28.962,50 /200.000,00) sarà pari al 14,48% che è un valore molto basso rispetto al mercato ordinario.

Il Responsabile
Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata
Dott. Marcello TOVOLI





Comune di Porto Azzurro
Provincia di Livorno

AREA ECONOMICO FINANZIARIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Allegato alla proposta n. 482/2022

Oggetto: PEEP, PIP E TERZIARI - AREE E FABBRICATI DA CEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E/O PROPRIETA'

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Porto Azzurro, 27/09/2022

Sottoscritto dal Responsabile
Area Economico Finanziaria
(VILMANO MAZZEI)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Porto Azzurro
Provincia di Livorno

Proposta N. 2022 / 482
EDILZIA PRIVATA

OGGETTO: PEEP, PIP E TERZIARI - AREE E FABBRICATI DA CEDERE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E/O PROPRIETA'

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Li, 27/09/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MARCELLO TOVOLI
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Porto Azzurro

Provincia di Livorno

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 54 del 30/09/2022

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune al numero / a partire dal 20/10/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 .

Porto Azzurro li, 20/10/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
ALESSANDRA PACINOTTI
Ufficio Segreteria

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)