



## Comune di Parma

### SEGRETERIA GENERALE

#### **DELIBERAZIONE CC-2024-82 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 09/12/2024**

**Oggetto:** VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, DA CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE PER L'ANNO 2025, AI SENSI DEL D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267 - ARTICOLO 172, COMMA 1 LETTERA B). I.E.

L'anno 2024, questo giorno nove (09) del mese di dicembre alle ore 15:19 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1ª convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Vice Segretario Generale del Comune, Dott. Barani Roberto, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 29 Consiglieri e precisamente:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ALINOVI MICHELE                | Presente |
| GUERRA MICHELE                 | Presente |
| ARCIDIACONO MARCO ALFREDO      | Presente |
| BOCCHI PRIAMO                  | Assente  |
| BOSCHINI MARCO                 | Presente |
| BRANDINI SERENA                | Assente  |
| CAMPANINI SANDRO MARIA         | Presente |
| CANTONI STEFANO                | Presente |
| CARPI FEDERICA                 | Presente |
| CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA | Presente |
| CAVANDOLI LAURA                | Presente |
| CHIASTRA VIRGINIA              | Presente |
| CONFORTI CATERINA              | Presente |
| CORSARO GABRIELLA              | Presente |
| COSTI DARIO                    | Assente  |
| DALLA TANA ARTURO              | Presente |
| GIOVANNACCI SABA               | Presente |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| GUATELLI GIULIO           | Presente |
| LAZZERONI DAVIDE          | Presente |
| MARSICO MANUEL            | Presente |
| NOUVENNE ANTONIO          | Presente |
| OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA | Presente |
| OSIO MARCO                | Presente |
| OTTOLINI ENRICO           | Presente |
| PALLINI FABRIZIO          | Presente |
| PINTO ORONZO              | Presente |
| SALZANO CRISTIAN          | Assente  |
| SELETTI INES              | Presente |
| TAZZI ALESSANDRA          | Presente |
| TORREGGIANI FRANCO        | Presente |
| TRAMUTA GIUSEPPE          | Presente |
| UBALDI MARIA FEDERICA     | Presente |
| VIGNALI PIETRO            | Presente |

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Aimi Beatrice, Bonetti Caterina, Borghi Gianluca, Brianti Ettore, Bosi Marco, Vernizzi Chiara.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Marsico Manuel, Osio Marco, Tazzi Alessandra.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio conservato presso la Segreteria Generale, con n. 21 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 8 voti astenuti (Cavandoli Laura, Chiastra Virginia, Dalla Tana Arturo, Osio Marco, Ottolini Enrico, Pallini Fabrizio, Ubaldi Maria Federica, Vignali Pietro) su n. 29 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2024-82) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Quindi con separata votazione con n. 27 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 2 voti astenuti (Chiastra Virginia, Dalla Tana Arturo) su n. 29 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.

## Comune di Parma

Proposta n. 6178 del 12/11/2024

**OGGETTO:** VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, DA CEDERE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE PER L'ANNO 2025, AI SENSI DEL D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267 - ARTICOLO 172, COMMA 1 LETTERA B). I.E.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Visti:

- ^ l'articolo 172, comma 1, lettera b), del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che prescrive che, annualmente e prima della approvazione del bilancio, i Comuni sono tenuti a verificare la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza e alle attività produttive e terziarie ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865, 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, da cedersi in proprietà o in diritto di superficie, nonché a determinarne il relativo prezzo di cessione;
- ^ il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, come vigente, concernente le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi;
- ^ il punto 9.3 del principio contabile applicato alla programmazione (di cui all'allegato 4/1 al decreto sopra citato) che prevede che al bilancio debba essere allegata la deliberazione, da adottarsi, annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi 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 ceduti in proprietà od in diritto di superficie, e che, con la medesima deliberazione, stabiliscano il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- ^ l'articolo 16 del Decreto Legge 22 dicembre 1981, n. 786, convertito dalla Legge 26 febbraio 1982, n. 51, con cui è stato stabilito che i comuni sono tenuti a evidenziare con particolari annotazioni gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e concessione di diritto di superficie di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457. Il prezzo di alienazione o di concessione in diritto di superficie delle aree e dei fabbricati, di cui al comma precedente, 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'articolo 14 del decreto legge 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983, n. 131 che prevede che i Comuni, con apposita deliberazione da adottarsi annualmente, prima dell'approvazione del bilancio, devono verificare la quantità e qualità di aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e che, con la medesima deliberazione, ne stabiliscano il prezzo di cessione, da indicarsi per ciascun tipo di area o fabbricato;

### **Tenute presenti:**

- la legge 18 aprile 1962, n. 167, rubricata *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare* e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge 22 ottobre 1971, n. 865, rubricata *Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata* e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge 5 agosto 1978, n. 457, rubricata *Norme per l'edilizia residenziale* e successive modificazioni e integrazioni;

**Dato atto** che, a seguito di apposita ricognizione dei vigenti strumenti urbanistici, per quanto concerne destinazioni urbanistiche e di pianificazione attuativa approvata, non sono state individuati, per l'anno 2025, ulteriori aree e fabbricati, nella piena disponibilità dell'Ente, suscettibili a essere utilizzati ai sensi delle LL. 167/1962, 865/1971, 457/1978, da cedere in diritto di superficie o in proprietà, rispetto a quanto già assegnato o oggetto di convenzione;

### **Precisato** che:

- con l'articolo 31 della legge n. legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stata offerta ai Comuni la possibilità di cedere in piena proprietà le aree comprese nei PEEP già concesse in diritto di superficie, o concesse in proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento, ex art. 35 della legge 865/71 (tema introdotto, precedentemente, dalla legge finanziaria 1996 - legge 549/1995, articolo 3, commi 75 e seguenti) ;
- la normativa di riferimento prevede una precisa metodologia di calcolo del prezzo di cessione dell'area, corrispondendo il quale gli assegnatari, qualora decidessero di aderire all'offerta dell'Ente, potranno divenire i pieni proprietari dei propri alloggi PEEP;
- l'articolo 3, comma 62, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (ora espressamente abrogato) ampliava la possibilità di trasformare le convenzioni in diritto di superficie in convenzioni in diritto di proprietà anche per le aree ad insediamento produttivo (aree PIP): *l'articolo 3, commi da 75 a 81, della legge 28 dicembre 1985, n. 549, come modificato dal comma 60, si applica anche alle aree concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;*
- la legge 662/1996 predetta, reiterava sostanzialmente il contenuto dell'articolo 3, comma 62, disponendo, al comma 64, *gli enti locali territoriali possono cedere in*

*proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (comma rimasto in vigore);*

- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per i fabbricati realizzati nelle aree PIP è da calcolarsi in forma agevolata ai sensi della legge 273/2002;

**Fatto presente**, inoltre, che:

- nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) il Comune di Parma ha già in corso, da tempo, ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448, i trasferimenti in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;
- che il calcolo del corrispettivo per la cessione dell'area è stato, recentemente, oggetto delle deliberazioni consiliari n. 2021-35 del 31 maggio 2021 e 2021-73 dell'11 ottobre 2021;
- l'Ente ha introdotto nella propria prassi amministrativa i cambiamenti apportati dall'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, per quanto attiene all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in tema di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà delle aree dei piani Peep;
- le variazioni dei criteri per la cessione in piena proprietà delle aree già cedute in diritto di superficie, di cui al punto precedente, sono state recepite da apposita deliberazione consiliare (n. 2022-83 del 12 dicembre 2022), che prende atto delle novità introdotte dal menzionato decreto legge 21/2022, modificando, in parte, quanto in precedenza stabilito con le citate deliberazioni consiliari 2021-35 e 2021-73;
- con atti già adottati, è stata autorizzata l'alienazione della nuda proprietà del terreno in favore delle ditte già assegnatarie in diritto di superficie dei lotti facenti parte del piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), e che i detti provvedimenti deliberativi determinano le modalità di calcolo dei corrispettivi per le aree degli Insediamenti, ai sensi della vigente normativa;

**Precisato** che per la definizione e previsione della quantità e del prezzo della cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà è necessario rimandare, ai sensi della vigente legge regionale Emilia Romagna n. 24/2001, come vigente, al programma di alienazioni e di reinvestimento, approvato o da approvare;

**Considerato** che, non esistendo aree già di proprietà comunale o acquisite negli scorsi anni, tramite procedura espropriativa, o mediante acquisizione bonaria, oppure pervenute al Comune per permuta o donazioni, e inserite in zone soggette al regime delle leggi 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978 e non assegnate ad operatori nel settore, né fabbricati di cui alle citate norme, per le quali non sia già stato identificato il prezzo di cessione o concessione, occorre, meramente, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 172 del d.lgs. 267/2000, dare atto di tale mancanza;

**Richiamato** il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 avente ad oggetto *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;

**Preso atto** che, la presente deliberazione, comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**Dato atto** che il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n.16 del 17/01/2024;

**Fatto presente** che il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona dell'arch. Fabio Albertelli, quale incaricato di elevata qualificazione della S.O. Valorizzazione Patrimonio, giusto atto di conferimento agli atti al prot. n. 58795 del 29 marzo 2023;

**Acquisiti** i pareri favorevoli dei Responsabili del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e del Settore Politiche Abitative;

**Acquisiti** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000;

**Acquisito** il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

**Ravvisata** la necessità di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000, al fine di provvedere agli adempimenti di legge;

## **DELIBERA**

1. di ritenere la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. che non risultano, per l'anno 2025, secondo gli orientamenti e indirizzi urbanistici dettati dai vigenti strumenti urbanistici, ulteriori aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle LL. 167/1962, 865/1971, 457/1978, da cedere in diritto di superficie o in proprietà rispetto a quanto già assegnato o oggetto di convenzione;
3. che vengono confermate la modalità di calcolo stabilite per la cessione in piena proprietà:
  - a) per le aree PIP, come determinate dal Comune di Parma in appositi atti deliberativi, adottati nel corso degli anni scorsi;
  - b) per le aree PEEP, come stabilite nella deliberazione di Consiglio comunale n. 2021-35 del 31 maggio 2021, come modificata ed integrata dalla deliberazione consiliare 2021-73 dell'11 ottobre 2021 e dall'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51;

4. di prendere atto che, solo a seguito dell'approvazione di precise linee guida nell'ambito delle politiche abitative, da parte del competente Settore comunale, saranno avviati o confermati, secondo le vigenti norme nazionali e regionali, eventuali programmi di cessione di fabbricati di edilizia residenziale pubblica, in relazione alla quantificazione del fabbisogno sociale ed alla tipologia di offerta abitativa;
5. di rinviare, pertanto, a successivi provvedimenti deliberativi l'eventuale assegnazione e alienazione di fabbricati di proprietà comunale di edilizia residenziale convenzionata e agevolata, nonché la determinazione della quantità ed relativi corrispettivi di cessione;
6. di dare atto che il presente provvedimento ha valore meramente ricognitivo e, quindi, non pregiudica eventuali future scelte in materia urbanistica e di pianificazione delle politiche abitative, da parte dell'Amministrazione Comunale;
7. di dare, inoltre, atto che saranno assolti, se necessario per il caso di specie, gli obblighi in ordine di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni di cui al decreto legislativo 33/2013, come vigente;
8. di dare, infine, atto che la presente deliberazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;
9. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000, al fine di provvedere agli adempimenti di legge.

*DELIBERAZIONE N. 82 DEL 09/12/2024*

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it).

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
Barani

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

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
Alinovi

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

Elenco allegati: