



# Comune di Novara

## Proposta di Consiglio n. 2 del 10/01/2023

**OGGETTO:** D.L. 28.2.1983 N.55 CONVERTITO CON LEGGE 26.4.1983 N.131. VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED A QUELLE TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE. FISSAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PER L'ANNO 2023

*Su proposta del Consiglio Comunale*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- l'art.14 del D.L. 28.02.1983 n. 55, convertito con la Legge 26.04.1983 n. 131, stabilisce che ogni anno i Comuni, prima di approvare il bilancio di previsione, verifichino la quantità e la qualità delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive ed a quelle terziarie ai sensi delle Leggi n.167/62, n.865/71 e n.457/78 e s.m.i. che potranno essere cedute in diritto di proprietà o di superficie;
- la norma sopracitata prevede anche che i Comuni, contestualmente all'individuazione delle predette quantità e qualità delle aree e dei fabbricati, stabiliscano il prezzo di cessione di ciascun tipo di area o di fabbricato;

### Constatato che:

- il lotto edificabile denominato "A1" situato nel comparto "Lumelloigno 2" del PEEP, censito al N.C.T. al Foglio 138 mappali 425 e 430 per complessivi mq. 3.724, risulta essere patrimonio disponibile dell'Amministrazione Comunale e potrà quindi formare oggetto di cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà ai sensi della L. 131/83;
- il lotto residuo del PPE denominato "Cascina Rasario", censito al N.C.T al Foglio 116 mappali 1107 e 1108 per complessivi mq. 2.501, appartiene anch'esso al patrimonio disponibile del Comune e può formare oggetto di cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà ai sensi della L. 131/83;

**Ritenuto** pertanto necessario procedere alla individuazione delle aree e dei fabbricati così come sopra indicati quali oggetto di cessione nell'ambito del PEEP e del PPE e nel contempo fissarne il relativo prezzo di cessione;

**Dato atto che** entrambe le aree de quo, da tempo ricomprese nella determinazione dei valori di cessione in oggetto, sono state a loro volta poste a base d'asta per l'alienazione del diritto di proprietà/diritto di superficie con esito di gara deserto e che, alla luce di detti esiti, pare opportuno procedere alla rideterminazione dei valori oggetto della presente proposta così come meglio esplicitato nella relazione tecnica prot. n. 2647 del 12.01.2022 redatta dal Servizio Governo del Territorio e Mobilità;

**Visti** gli allegati pareri favorevoli resi, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Dirigente del Settore 12 Sviluppo del Territorio e dal Dirigente del Settore 6 Risorse Finanziarie;

**Sentito** il parere della 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente riunitasi nella seduta del.....

Con voti....., resi per alzata di mano dai.....Consiglieri presenti e votanti come da proclamazione fatta dal Presidente

## **DELIBERA**

per le motivazioni in narrativa enunciate, che qui si intendono interamente richiamate:

- 1.** di dare atto che le aree e i fabbricati di proprietà comunale siti nel Comune di Novara da destinare alla residenza per l'edilizia economico-popolare, alle attività produttive ed a quelle terziarie ai sensi delle Leggi n. 167/62, n. 865/71 e n. 457/78 e s.m.i. che potranno essere cedute in diritto di proprietà o di superficie nell'anno 2023 sono quelle qui di seguito elencate:
  - comparto "Lumelloigno 2" del PEEP, "lotto A1" censito al N.C.T. del Censuario di Novara al Foglio 138 mappali 425 – 430 per complessivi mq. 3724;
  - il lotto residuo del PPE denominato "Cascina Rasario", censito al N.C.T del Censuario di Novara al Foglio 116 mappali 1107 e 1108 per complessivi mq. 2.501;
- 2.** di determinare, così come indicato nella relazione tecnica in preambolo, considerando che l'area <comparto "Lumelloigno 2" del PEEP, lotto A1> è situata nel comparto "Lumelloigno 2" dell'approvato Piano di Zona di Lumelloigno in zona periferica – Ut 1,5 mc./mq. (Tessuto Urbano Esistente) ed ai sensi della Legge n. 865/1971, modificata dalla Legge n.136/1999, il prezzo relativo alla cessione in proprietà in **€/mq. 81,12** e il prezzo relativo alla cessione in diritto di superficie in **€/mq. 48,67**;
- 3.** di determinare, considerando che l'area in questione <lotto residuo del PPE denominato "Cascina Rasario"> ricade nell'Ambito Speciale S16 di PRG, il prezzo relativo di cessione in proprietà in **€/mq. 118,80** ed il prezzo di cessione in diritto di superficie in **€/mq. 71,28**;
- 4.** di dare atto che la presente deliberazione costituisce allegato al bilancio di previsione 2023 ai sensi dell'art. 172 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Con successiva votazione, con voti favorevoli unanimi resi per alzata di mano dai ..... Consiglieri presenti e votanti, come da proclamazione fatta dal Presidente, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.



# Comune di Novara

## Proposta di Consiglio n.ro 2 del 10/01/2023

**Oggetto: D.L. 28.2.1983 N.55 CONVERTITO CON LEGGE 26.4.1983 N.131. VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED A QUELLE TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE. FISSAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PER L'ANNO 2023**

SERVIZIO PROPONENTE: UOC Urbanistica progetti speciali

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere **favorevole**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 11/01/2023

IL DIRIGENTE SERVIZIO

MAURIZIO FODDAI  
(atto sottoscritto digitalmente)



## Comune di Novara

### Proposta di Consiglio n.ro: 2 del 10/01/2023

**Oggetto: D.L. 28.2.1983 N.55 CONVERTITO CON LEGGE 26.4.1983 N.131. VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED A QUELLE TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE. FISSAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PER L'ANNO 2023**

SERVIZIO PROPONENTE: UOC Urbanistica progetti speciali

#### SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta di Consiglio in oggetto:

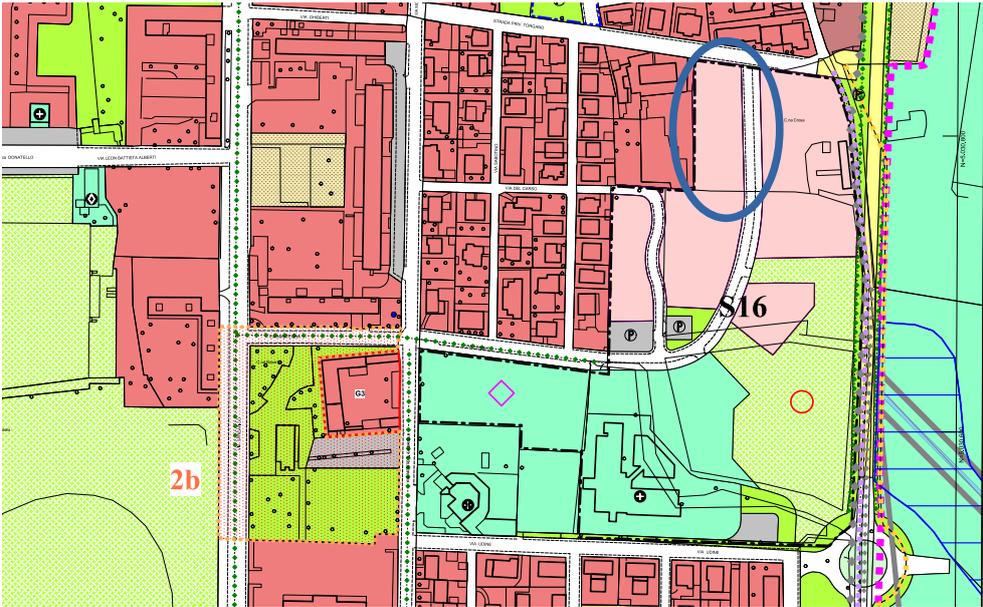
- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere favorevole
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Novara, 12/01/2023

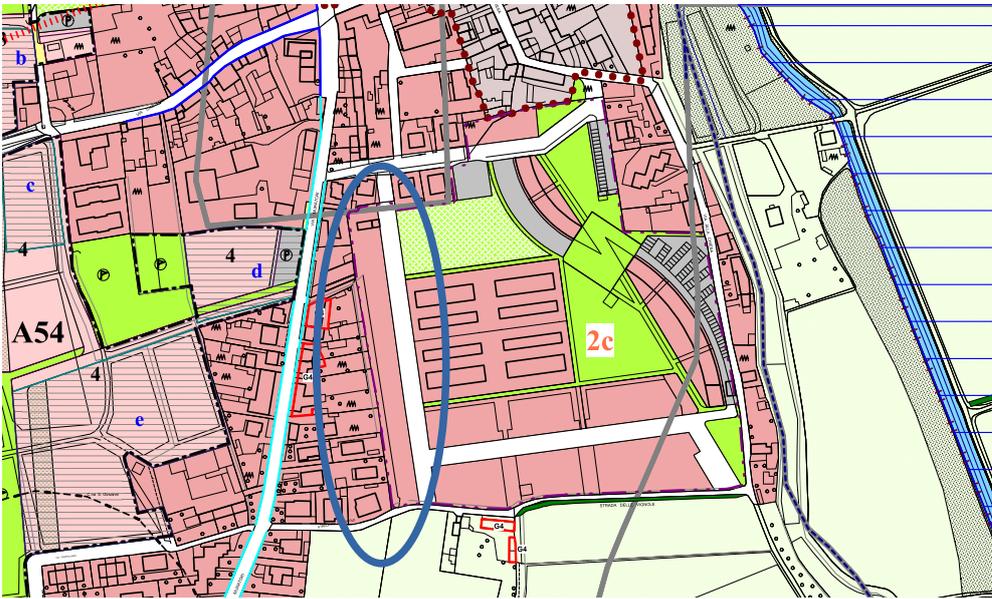
IL DIRIGENTE

FILIPPO DAGLIA  
(atto sottoscritto digitalmente)

Lotto edificabile residuo del PPE denominato “Cascina Rasario” – Fg. 116 Mapp. 1107 e 1108



Lotto edificabile denominato A1 – Fg. 138 Mapp. 425 e 430





COMUNE DI NOVARA

Via Rosselli n. 1

**Oggetto:** Relazione Tecnica di rideterminazione del valore delle aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie da cedersi in proprietà o in diritto di superficie ai sensi delle Leggi nn. 167/72, 865/71 e 457/78 e l.s.m.i già oggetto di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15.02.2021.

Come ogni anno allegato la Bilancio di previsione deve essere deliberata la verifica della quantità e qualità delle aree da cedersi ai sensi delle Leggi in oggetto; tale adempimento è espressamente stabilito dall'art. 14 del DL 28.02.1983 n. 55, convertito con modificazioni nella Legge 131 del 26.04.1983. Unitamente alla verifica i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato.

Il Bilancio di previsione 2021, approvato giusta deliberazione consiliare n. 6 del 15.02.2021 con contestuale nota di aggiornamento al DUP 2021/2023, è stato preceduto dalla deliberazione consiliare n. 5, sempre del 15.02.2021, con la quale, per l'annualità 2021, è stata dapprima fatta la verifica delle sotto elencate aree:

- Lotto edificabile denominato A1 situato nel comparto PEEP Lumellogno 2 censito all'NCT al Fg. 138 mappali 425 e 430 per complessivi mq. 3.724,00;
- Lotto edificabile residuo del PPE dominato "Cascina Rasario" censito all'NCT al Fg. 116 mappali 1.107 e 1.108 per complessivi mq. 2.501,00;

e successivamente stabiliti i seguenti prezzi di cessione:

- Lumellogno – cessione delle aree €/mq. 101,40;
- Lumellogno – cessione del diritto di superficie €/mq. 60,84 <60% della proprietà>;
- Rasario – cessione delle aree €/mq. 132,00;
- Rasario – cessione del diritto di superficie €/mq. 79,20 <60% della proprietà>;

I prezzi, come sopra deliberati sono frutto dei sotto elencati atti tecnico/amministrativi:

Lumellogno.

Determinazione del valore dei terreni di proprietà comunale siti in Lumellogno, in area PEEP, comparto n. 2 <Lumellogno 2> lotto A1 - NCT Fg. 138 mappali nn. 425 e 430, approvata giusta deliberazione consiliare n. 8 del 25.01.2017, esecutiva.

Rasario.

Perizia tecnica, descrittiva ed estimativa dei terreni di proprietà comunale siti in Novara, in prossimità della parte terminale di via Tonale e con accesso da via Torgano - NCT. FG. 118 mappali nn. 1.107 e 1.108 PPE Rasario. Tale perizia è stata redatta dall'Ufficio e rimessa all'Amministrazione comunale da questo Servizio in data 24.10.2019 al prot. n. 96.934/2019.

Sulle predette aree, e per i valori economici sopra riportati, sono state esperite le sotto elencate procedure di alienazione ad evidenza pubblica con i relativi esiti di gara:

Lumellogno.

Avviso pubblico per l'assegnazione in diritto di superficie o in proprietà di un'area destinata all'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1962 e L. 865/71 e s.m.i.), sita nel PEEP di Lumellogno 2 - via Bonfantini - Lumellogno in data 04.09.2017 prot. n. 60.279 con scadenza 19.10.2017. Esito della gara - Gara deserta.

Rasario.

Avviso pubblico per l'assegnazione in proprietà di un'area destinata all'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1962 e L. 865/71 e s.m.i.), sita nel PPE di iniziativa pubblica denominato Cascina Rasario, pubblicato in data 30.10.2019 prot. n. 98.435/2019 con scadenza il 02.12.2019. Esito della gara - Gara deserta.

Ai fini di una verifica circa la congruità dei valori deliberati nell'anno precedente è stata esperita dall'Ufficio un'indagine relativa ai valori di mercato delle aree utilizzando i dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2021 - 1° semestre e confrontando la medesima con i valori delle aree ai fini IMU approvati dal Comune.

Circa la prima indagine dalla sottostante tabella si evince come assunti i valori medi al mq. delle abitazioni civili e prospettata un'incidenza del terreno semi urbanizzato pari al 10% dei valori medi si otterrebbe un valore di cessione pari ad 80,00 €/mq. per le aree di Lumellogno e un valore di cessione pari a 100 €/mq. per le aree della Rasario.

Geopoi – Agenzia delle Entrate Abitazioni civili stato di cons. normale 1° sem.21	Val. max. €/mq.	Val. Min. €/mq.	Media €/mq.	13% media €/mq.
Lumellogno – Zona E6 – microzona 9	650,00	950,00	800,00	80,00
Sub urbana Ovest. Frazioni Agognate, Lumellogno, Pagliate, Zona industriale di corso Vercelli.				
Rasario – Zona D1 – microzona 3	800,00	1.200,00	1.000,00	100,00
Fascia periferica corso Vercelli, Giulio Cesare, Zara Sud, Rizzottaglia, Cittadella, Villaggio Dalmazia, XXII marzo				

Anche il Borsino Immobiliare della Città di Novara – quotazioni, stime e valori al mq. della città di Novara per l'anno 2021, edito da borsinoimmobiliare.it, attribuisce un valore medio delle transazioni immobiliari al mq. sul territorio pari ad € 824,00. Per le aree specifiche poi indica per Lumellogno un valore pari a 742 €/mq. e per via Monte San Gabriele 729,00 €/mq.; tali valori confermano i dati dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Con riferimento alla seconda indagine si sono verificati i dati relativi alla valutazione delle aree fabbricabili determinate dall'Amministrazione per l'ultima volta nell'anno 2019 con propria DGC n. 250/2019 del 21.05.2019; per esse la tabella allegata alla Deliberazione riporta i seguenti valori

Tabella allegata alla DGC n. 250/2019	Val. max. €/mq. cos. immobiliare	Densità territoriale/fondiarie	Incidenza media dell'area	Valore €/mq.
Lumellogno –	1.950,00	0,50	0,104	101,40
Rasario –	2.400,00	0,13	0,13	40,56

Sul valore attribuito all'area di Lumellogno è solo il caso di precisare che è lo stesso determinato con DCC n. 5 del 2021 e che, trattandosi di edilizia di natura convenzionata, ai sensi della L. 865/71 e s.m.i. al valore si può applicare una riduzione stimabile intorno al 25% circa per la specificità dell'area e delle future sue costruzioni, con prezzo calmierato <analogo approccio fu utilizzato con la perizia di stima effettuata dall'Ufficio sull'area della Rasario>. Pertanto: €/mq. 101,40 × 0,75 = 76,05 € mq.

Sul valore dell'area del lotto della Cascina Rasario la Densità territoriale assunta dalla DGC n. 250/2019 è pari a 0,13 mq/mq., raggugliata anche in caso di volumi residenziali con altezza teorica a m. 3,00. In realtà i mc. esprimibili sul lotto risultano essere pari a 3.350 <residui di PPE> insistenti su di una ST di mq. 2.501 <superficie catastale>, l'UT d'area è pertanto 1,33 mc./mq. che diventa 0,44 mq./mq.. Reinserendo il nuovo dato di densità territoriale in tabella e mantenendo l'incidenza media del 0.13 si ottiene il seguente risultato.

Tabella allegata alla DGC n. 250/2019	Val. max. €/mq. cos. immobiliare	Densità territoriale/fondiarie	Incidenza media dell'area	Valore €/mq.
Rasario –	2.400,00	0,44	0,13	137,28

Ad esso importo va anche qui applicata una riduzione del 25% circa per la specificità dell'area e delle future sue costruzioni, con prezzo calmierato, pertanto: €/mq. 137,28 × 0,75 = 103,35 € mq.

La media dei valori ottenuti comparando gli OMI – Agenzia delle Entrate e DGC 250/2019 raggugliata è la seguente

Aree	Valori OMI medi €	Valori DGC 250 Raggugliati €	Media Valori €
Lumellogno –	80,00	76,05	<b>78,02</b>
Rasario –	100,00	103,35	<b>101,67</b>

A questo punto è importante richiamare il contenuto dell'art. 8 ultimo capoverso del Regolamento di Alienazione degli Immobili disponibili del patrimonio del Comune di Novara, modificato ed integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 18.12.2013:

"a seguito di asta pubblica deserta può essere esperita una nuova asta che preveda un ribasso non superiore al 20%: Il nuovo prezzo viene definito dal Servizio responsabile previa delibera d'indirizzo della Giunta."

In linea con i dati e i risultati ottenuti dall'indagine sopra esposta è possibile ritenere che, ai prezzi di cessione deliberati con DCC n. 5/2020 possa essere applicata una riduzione del 10% sul precedente valore per l'area della "Rasario" e del 20% sul precedente valore sull'area di Lumellogno rideterminando come segue gli importi:

Lumellogno - cessione delle aree €/mq. **81,12**

Lumellogno - cessione del diritto di superficie delle aree €/mq. **48,67**

Rasario - cessione delle aree €/mq. **118,80**

Rasario - cessione del diritto di superficie delle aree €/mq. **71,28**

Gli importi così come ridefiniti come indicato anche dal Regolamento di Alienazione degli Immobili risultano più in linea con gli attuali prezzi del mercato immobiliare; l'incremento della Rasario è altresì in parte giustificato dal valore aggiunto che l'area otterrà per effetto della vicinanza con la nuova Città della Salute e della Scienza della Città di Novara.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Novara, 11 gennaio 2022

Il Funzionario Tecnico in PO  
del Servizio Governo del Territorio e Mobilità  
Arch. Mario Mariani

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)