



# CITTA' DI FRANCAVILLA AL MARE

Medaglia d'Oro al Valor Civile

Provincia di Chieti

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **48**

d'ordine del verbale

Data **28/08/2012**

**Oggetto:** CRITERI E MODALITA' PER DETERMINARE IL PLUSVALORE DA APPLICARE ALLA TRASFORMAZIONE DELLE CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE (L.R. n. 75/95) IN RESIDENZE - APPROVAZIONE MODIFICHE.

L'anno DUEMILADODICI, il giorno VENTOTTO del mese di AGOSTO alle ore 18.00, nella solita sala comunale delle adunanze. Convocato nei modi di legge e previo avvisi notificati ai Sigg.ri Consiglieri nei termini e con le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima Convocazione alla quale hanno partecipato i seguenti Consiglieri, come da appello nominale.

	Cognome e Nome	Presente		Cognome e Nome	Presente
1	ANGELUCCI ROBERTO	si	10	NUNZIATO MASSIMO	no
2	BRUNO ENRICO MARIA	si	11	CORRADO GABRIELLA	si
3	CAPPELLETTI CARMINE	si	12	PAOLINI ROCCO	si
4	DI GIROLAMO TINA	si	13	PIROZZI ALFONSO	si
5	DI PALMA REMO	si	14	TODISCO GRANDE FRANCESCO	si
6	DI RENZO STEFANO	si	15	D'AMARIO DANIELE	si
7	IURESCIA ANTONIO	si	16	DE FELICE CARLO	si
8	LA BARBA DONATO DOMENICO	si	17	LUCIANI ANTONIO	si
9	MORONI FRANCO	si			

Sono presenti n. 16 Consiglieri. Sono assenti n. 1 Consiglieri. Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Carla Monaco, coadiuvato dal Dirigente Arch. OLIVIERI ROBERTO, incaricato della redazione del Verbale.

Accertato che il numero dei partecipanti è sufficiente per rendere legale la riunione, il Dott. Todisco Grande Francesco, nella sua qualità di Presidente pone all'esame del Consiglio Comunale l'argomento in oggetto riportato al n. 5 giusto invito diramato in data 24/08/2012 prot. n. 27308.

Relaziona in merito all'argomento l'Assessore all'Urbanistica Antonio De Marco, su invito del Presidente. Intervengono a seguire più consiglieri.

Si dà atto della presentazione di n.1 emendamento da parte del Sindaco (**All. B**)

La trascrizione della registrazione d'aula, sul punto, è allegata agli atti perché ne formi parte integrante (**All. 1**).

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 15.11.2011, esecutiva, sono stati approvati i criteri per la definizione dell'analisi finanziaria di programmi di trasformazione del territorio proposti dal privato stabilendo il giusto rapporto tra “convenienza pubblica” e “convenienza privata per il cambio di destinazione d'uso di case ed appartamenti per vacanze ed alberghi in residenze;
- per effetto della regolamentazione dettata con i criteri di cui alla delibera dinanzi citata, il plusvalore generato dal cambio d'uso previsto con la delibera di Consiglio n. 41 del 15.11.2011 di variante dell'art. 14 delle NTA del PRG viene in parte restituito alla collettività sotto forma di “convenienza pubblica”;
- i criteri di calcolo prevedono che l'utile netto del privato (o convenienza privata) derivi dal calcolo del *plusvalore* al quale viene detratta la *convenienza pubblica* con un successivo abbattimento del 35% per gli oneri fiscali. Scaturisce da ciò che la “convenienza pubblica” sia pari al 39,3939% del “plusvalore”, così come riportato nell'art. 8 del Regolamento concernente, appunto, i criteri di valutazione;
- Il calcolo del *plusvalore*, secondo le modalità previste dall'art. 6 del regolamento, tiene conto dell'incremento di valore degli immobili oggetto di trasformazione d'uso da struttura ricettiva e case vacanze a residenza, valori tabellati derivanti da stime effettuate da tecnico comunale sulla scorta di un'indagine di mercato;
- la base di calcolo del plusvalore si basa sui valori di mercato degli immobili e che un loro disallineamento con la situazione reale avrebbe l'ovvia conseguenza del mancato avvio delle procedure previste dalla variazione dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, vanificando l'obiettivo dell'amministrazione di perseguire il “fine pubblico” di riqualificazione della città con i fondi in entrata dalle operazioni di trasformazione onerosa di immobili attualmente destinati ad alberghi e case vacanze;
- il perdurare della congiuntura economica negativa ha innescato forti ripercussioni sull'andamento del mercato immobiliare determinandone una fase di sostanziale fermo ed una conseguenziale caduta dei prezzi di compravendita di immobili;
- con delibera di Giunta comunale n. 240 del 05.07.2012 sono state dettate le linee di indirizzo al Dirigente del IV Settore per la rivisitazione dei valori riportati nei criteri approvati con la delibera di C.C. n. 40/2011 già citata, al fine di rialinearli ai valori di mercato;

VISTA la relazione del Dirigente del IV Settore, allegata al presente atto sotto la lettera "A", dalla quale si evince che i valori di mercato degli immobili oggetto di variazione d'uso debbono essere congruamente rimodulati sia per tenere conto della posizione dei manufatti esistenti, in quanto influente determinazione dei valori, sia per considerare le dinamiche del mercato immobiliare fortemente distorto dal perdurare dello stato di crisi economica in cui versa il paese;

RITENUTO opportuno e necessario, per quanto sopra, prevedere una revisione dei valori inseriti nei criteri approvati con delibera di Consiglio n. 40 del 15/11/2011 sulla base della relazione del Dirigente del IV Settore, dinanzi citata;

SENTITA la competente commissione consiliare permanente la quale ha espresso parere favorevole nella seduta del 21 agosto 2012;

VISTI i pareri favorevoli, resi a norma dell' art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Dirigente del IV Settore LL.PP./Ambiente - Urbanistica - SUAP, in merito alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, e del Dirigente dei Servizi Finanziari, in ordine alla regolarità contabile;

VISTO l'art. 42 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000, in merito alle attuali competenze del Consiglio Comunale;

VISTI altresì:

- il Regolamento e lo Statuto comunale;
- il D.Lgs n. 267 del 18/08/2000 -T.U. degli Enti Locali;

Atteso che sulla presente proposta viene presentato n. 1 emendamento da parte del Sindaco;

Dato atto che l'emendamento con la seguente votazione:

n. 4 astenuti (De Felice, Angelucci, Cappelletti e D'Amario), 9 voti favorevoli e 3 voti contrari (La Barba, Di Renzo e Moroni), espressi per alzata di mano dai 16 presenti aventi diritto al voto (assente il consigliere Nunziato) viene approvato.

Con la seguente votazione dell'atto nel suo complesso:

con n. 1 voto astenuto (De Felice), n. 9 voti favorevoli e n. 6 voti contrari (Angelucci, Cappelletti, D'Amario, Di Renzo, La Barba e Moroni) espressi per alzata di mano dai 16 presenti aventi diritto al voto (assente il consigliere Nunziato),

## **D E L I B E R A**

- 1) la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 241/1990;
- 2) di approvare l'emendamento come risultante dal testo allegato sotto la lettera "B" alla presente deliberazione;
- 3) rideterminare i valori inseriti nei criteri approvati con delibera di Consiglio n. 40 del 15/11/2011 sulla base di quelli contenuti nella relazione del Dirigente del IV Settore, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, al fine di riallinearli a quelli di mercato;
- 4) di dare mandato al Dirigente del IV Settore, dell'espletamento di tutti gli atti successivi e conseguenti l'approvazione della presente deliberazione;

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Stante l'urgenza di applicare correttivi ai valori degli immobili esistenti a destinazione ricettiva a quelli dettati dell'attuale mercato immobiliare, con n.1 voto astenuto (De Felice), n. 9 voti favorevoli e 6 voti contrari (Angelucci, Cappelletti, D' Amario, Di Renzo, La Barba e Moroni), espressi in forma palese dai **16** consiglieri presenti (assente il consigliere Nunziato), rende il presente atto immediatamente eseguibile avvalendosi del disposto di cui al 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267.



# CITTA' DI FRANCAVILLA AL MARE

Medaglia d'Oro al Valor Civile

Provincia di Chieti

**Pareri : ART. 49 D.Lgs. n. 267/2000**

**SETTORE PROPONENTE: SETTORE IV**

**OGGETTO:** CRITERI E MODALITA' PER DETERMINARE IL PLUSVALORE DA APPLICARE ALLA TRASFORMAZIONE DELLE CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE (L.R. n. 75/95) IN RESIDENZE - APPROVAZIONE MODIFICHE.

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

ARTICOLO 49, COMMA 1, D.LGS. 267/2000)

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE SULLA DELIBERAZIONE IN OGGETTO

**FAVOREVOLE**

Francavilla al Mare, li 16/08/2012

IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch.

OLIVIERI ROBERTO

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILITA'**

ARTICOLO 49, COMMA 1, D.LGS. 267/2000)

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE SULLA DELIBERAZIONE IN OGGETTO

**FAVOREVOLE**

Imputazione della spesa al capitolo \_\_\_\_\_ del bilancio in corso.

Gestione competenza anno \_\_\_\_\_ che presenta sufficiente disponibilità.

Residuo anno \_\_\_\_\_ che presenta sufficiente disponibilità.

Francavilla al Mare, li 16/08/2012

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dott. FORESE ANTONIO

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Segretario Generale**

**Dott.ssa Carla Monaco**

**Il Presidente**

**Dott. Francesco Todisco Grande**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione, in copia conforme, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio On Line di questo Comune il giorno **04/09/2012** e vi rimarrà in pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124,1° comma, D.Lgs. 267/2000.

Francavilla al Mare li 04/09/2012

Il Funzionario Responsabile

Dott.ssa Maria Pia Simone

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione,

è divenuta esecutiva il giorno **28/08/2012**  
in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 267/2000).

*ovvero*

diverrà esecutiva il giorno  
per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134,3° comma, D.Lgs. 267/2000).

Francavilla al Mare, li 04/09/2012

Il Funzionario Responsabile

Dott.ssa Maria Pia Simone

---