



## CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio  
Sportello Unico Edilizia e Territorio

Art.14 Legge 26 aprile 1983 n.131

Art. 172 D. Lgs. del 18 agosto 2000 n.267

Verifica della qualità e la quantità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n. 167 del 18.04.1962, n. 865 del 22.10.1971 e n. 457 del 5.08.1978, da poter cedere in proprietà.

Determinazione prezzo di cessione delle aree per l'anno 2011.

Aree e fabbricati per Edilizia Residenziale Pubblica

### RELAZIONE

Il Comune di Molfetta con provvedimento del C.C. n.59 in data 20/12/01 ha approvato in via definitiva il Piano di Zona 167/62. Successivamente con deliberazione del C.C. n. 34 del 14/04/2004 si è proceduto ad un ampliamento del Piano di Zona con la perimetrazione degli ulteriori comparti rimasti, facenti parte delle zone C1, e cioè dei comparti 10,11, 12 e 13.

Del primo Piano di Zona è rimasta da assegnare solo la parte per ERP del Comparto n.17 per quattro fabbricati. Dell'ampliamento non si è proceduto ad alcuna assegnazione.

I comparti 10, 11, 12 e 13 che secondo il PRGC hanno una superficie complessiva di mq 230.630 consentono di insediare un volume di edilizia residenziale pubblica di mc  $(230630 \cdot 0,87 \cdot 0,6) = mc 120.388$ .

E' opportuno precisare che la Giunta Comunale ha deliberato come atto di indirizzo la ricerca di una soluzione urbanistica che possa determinare una riproposizione dei piani esecutivi urbanistici per ERP dei comparti n.10, 11, 12 e 13 finalizzata alla trasformazione edilizia dei medesimi comparti per la realizzazione degli interventi previsti o prevedibili e in tal senso è stata affidata al Dirigente e a tecnici esterni al Comune la progettazione di questo maxi comparto di ERP.

#### **A) Il dimensionamento dei sub-comparti**

Il **comparto 10** ha superficie reale pari a 81.750 mq. L'area soggetta a stralcio è pari a mq,5814,47; ne risulta una superficie effettiva di comparto pari a 75.933,53 mq. Applicando l'indice di comparto di 0,87mc/mq, il volume costruibile è pari a 66.061 mc.

Il subcomparto A, ha una superficie di 46.000 mq e il volume edificabile per E.R.P. è di 39.641,48 mc (60% del volume edificabile) per un totale di 396 abitanti.

Se si fa riferimento al solo sub-comparto B, la superficie è pari a mq. 29.932. Il volume edificabile di competenza del sub-comparto B è pari al 40% del totale ossia 26.420 mc; pertanto, nel sub-comparto B è previsto l'insediamento di 264 abitanti, a fronte di 660 abitanti per l'intero comparto. Conseguentemente, globalmente necessitano superfici per standard ex D.M. 1444/68 pari a:1650 mq per parcheggi pubblici (2,50mq/ab.); 5940 mq per verde di quartiere (9mq/ab.); 1320 mq per attrezzature collettive d'interesse comune (2,00mq/ab.) e 2970 mq per attrezzature scolastiche (4,50mq/ab.). Le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono inoltre ulteriori aree per servizi collettivi pari al 30% della superficie di comparto, per un totale pari a 23.779 mq.

La superficie delle strade di PRG è pari a 3.773,11 mq. come risulta dalla scheda urbanistica riportata nella tavola del P.U.E..

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 39.641,48 mc. Tale volume è suddiviso, secondo le previsioni di P.R.G.C., in due quote pari, rispettivamente, all' 80% - ovvero 31.750,24 mc – destinata alla residenza e al 20% - ossia 6.898,76 mc – per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza.

Il volume d'edilizia privata di progetto è di 28.279,24 mc di cui la quota residenziale (80%) è di 22.623,39 mc e quella per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza (20%) è di 5.655 mc.

Il **comparto 11** ha superficie reale pari a 66.000 mq. Applicando l'indice di comparto di 0,87mc/mq, il volume costruibile è pari a 57.420,00 mc.

Il subcomparto A, ha una superficie di 39.600 mq e il volume edificabile per E.R.P. è di 34.452 mc (60% del volume edificabile) per un totale di 344 abitanti.

Se si fa riferimento al solo sub-comparto B, la superficie è mq 26.640, pari al 40% dell'intero comparto. Il volume edificabile di competenza del sub-comparto B è pari al 40% del totale ossia 22.968 mc; pertanto, nel sub-comparto B è previsto l'insediamento di 229 abitanti, a fronte di 574 abitanti per l'intero comparto. Conseguentemente, globalmente necessitano superfici per standard ex D.M. 1444/68 pari a: 1447,5 mq per parcheggi pubblici (2,50mq/ab.);5211 mq per verde di quartiere

(9mq/ab.);1158 mq per attrezzature collettive d'interesse comune (2,00mq/ab.) e mq 2605,50 per attrezzature scolastiche (4,50mq/ab.). Le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono inoltre ulteriori aree per servizi collettivi pari al 30% della superficie di comparto, per un totale pari a 19.800 mq.

La superficie delle strade di PRG è pari a 3944,50 mq. come risulta dalla scheda urbanistica .

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 34.452 mc. Tale volume è suddiviso, secondo le previsioni di P.R.G.C., in due quote pari, rispettivamente, all' 80% - ovvero 27.561 mc – destinata alla residenza e al 20% - ossia 6.891 mc – per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza.

Il volume d'edilizia privata di progetto è di 22.968 mc di cui la quota residenziale (80%) è di 18.374 mc e quella per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza (20%) è di 4.594 mc.

Il **comparto 12** ha superficie reale pari a 92.870,91 mq. L'area soggetta a stralcio è pari a mq 2761,80; ne risulta una superficie effettiva di comparto pari a 90.109,11 mq. Applicando l'indice di comparto di 0,87mc/mq, il volume costruibile è pari a 78.394,93 mc.

Il subcomparto A, ha una superficie di 54.065,47 mq e il volume edificabile per E.R.P. è di 47.036,96 mc (60% del volume edificabile) per un totale di 470 abitanti.

Se si fa riferimento al solo sub-comparto B, la superficie è pari a 36.043,64 mq, pari al 40% dell'intero comparto. Il volume edificabile di competenza del sub-comparto B è pari al 40% del totale ossia 31.357,97 mc; pertanto, nel sub-comparto B è previsto l'insediamento di 313 abitanti, a fronte di abitanti per l'intero comparto 784. Conseguentemente, globalmente necessitano superfici per standard ex D.M. 1444/68 pari a:1960,00 mq per parcheggi pubblici (2,50mq/ab.); 7056 mq per verde di quartiere (9mq/ab.); 1568,00 mq per attrezzature collettive d'interesse comune (2,00mq/ab.) e mq 3.528 per attrezzature scolastiche (4,50mq/ab.). Le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono inoltre ulteriori aree per servizi collettivi pari al 30% della superficie di comparto, per un totale pari a 27.032 mq.

La superficie delle strade di PRG è pari a 13.930,54 mq. come risulta dalla scheda urbanistica .

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 47.036,96 mc. Tale volume è suddiviso, secondo le previsioni di P.R.G.C., in due quote pari, rispettivamente, all' 80% - ovvero 25.086,38 mc – destinata alla residenza e al 20% - ossia 9.407,39 mc – per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza.

Il volume d'edilizia privata di progetto è di 31.357,97 mc di cui la quota residenziale (80%) è di 25.086,38 mc e quella per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza (20%) è di 6.271,59 mc.

Il **comparto 13** ha, come già detto, superficie reale pari a 124.600 mq. L'area soggetta a stralcio è pari a mq 12.555; ne risulta una superficie effettiva di comparto pari a 112.045 mq. Applicando l'indice di comparto di 0,87mc/mq, il volume costruibile è pari a mc.97.479.

Il subcomparto A, ha una superficie di 67.227 mq e il volume edificabile per E.R.P. è 58.487 mc (60% del volume edificabile) per un totale di 585 abitanti.

Se si fa riferimento al solo sub-comparto B, la superficie è pari a mq 44.818. Il volume edificabile di competenza del sub-comparto B è pari al 40% del totale ossia 38.992 mc; pertanto, nel subcomparto B è previsto l'insediamento di 390 abitanti, a fronte di 975 abitanti per l'intero comparto. Conseguentemente, globalmente necessitano superfici per standard ex D.M. 1444/68 pari a 2438 mq per parcheggi pubblici (2,50mq/ab.); 8775 mq per verde di quartiere (9mq/ab.); anche 1950 mq per attrezzature collettive d'interesse comune (2,00 mq/ab.) e 4388 mq per attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.). Le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono inoltre ulteriori aree per servizi collettivi pari al 30% della superficie di comparto, per un totale pari a 33.613 mq.

La superficie delle strade di PRG è pari a 13.019 mq. come risulta dalla scheda urbanistica riportata nella tavola del P.U.E.,

Il P.U.E. prevede, nel sub-comparto B, una cessione complessiva di aree per standard e servizi collettivi pari a mq.12.313.

Il volume d'edilizia privata di progetto è di 38.992 mc di cui la quota residenziale (80%) è di 31.193 mc e quella per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza (20%) è di 7798 mc.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 58.487 mc. Tale volume è suddiviso, secondo le previsioni di P.R.G.C., in due quote pari, rispettivamente, all' 80% - ovvero 46.789,60 mc – destinata alla residenza e al 20% - ossia 11.697,40 mc – per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza.

Il **comparto 17** ha superficie totale pari a 26.999,44 mq. Applicando l'indice di comparto di 0,87mc/mq, il volume costruibile è pari a mc.23.489,51.

Il sub comparto A, ha una superficie di 16.199,42 mq e il volume edificabile per E.R.P. è 14.093,71 mc (60% del volume edificabile) per un totale di 141 abitanti.

Se si fa riferimento al solo sub-comparto B, la superficie è pari a mq 10.800,02. Il volume edificabile di competenza del sub-comparto B è pari al 40% del totale ossia 9.395,81 mc; pertanto, nel subcomparto B è previsto l'insediamento di 93 abitanti, a fronte di 234 abitanti per l'intero comparto. Sono previste

superfici per standard ex D.M. 1444/68 pari a 587,50 mq per parcheggi pubblici (2,50mq/ab.); 2.115,00 mq per verde di quartiere (9mq/ab.); anche 470,00 mq per attrezzature collettive d'interesse comune (2,00 mq/ab.) e 1.057,50 mq per attrezzature scolastiche (4,50mq/ab.). Le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono inoltre ulteriori aree per servizi collettivi pari al 30% della superficie di comparto, per un totale pari a 12.200,21 mq.

La superficie delle strade di piano è pari a 3.356,03 mq. come risulta dalla scheda urbanistica riportata nella tavola del P.U.E.,

Il volume d'edilizia privata di progetto è di 9.394,75 mc di cui la quota residenziale (80%) è di 7.515,63 mc e quella per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza (20%) è di 1.879,75 mc.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 14.093,56 mc. Tale volume è suddiviso, secondo le previsioni di P.R.G.C., in due quote pari, rispettivamente, all' 80% - ovvero 11.274,90 mc - destinata alla residenza e al 20% - ossia 2.818,66 mc - per edilizia commerciale o attività produttive comunque compatibili con la residenza.

#### **B) Oneri di costruzione per gli immobili E.R.P.**

Con l'esaurimento delle assegnazioni per E.R.P. nei comparti dal n.1 al n.9 e nei comparti n.14, 15 e 16, la valutazione sui possibili introiti relativi a Permessi di Costruire per il 2011 si sarebbe potuta fare solo sui fabbricati del Comparto n.17 - convenzionato di recente - e sul comparto n.12.

Ma il comparto 12 è stato accorpato agli altri 10, 11 e 13 per il maxi comparto di ERP, sospendendo le assegnazioni per quest'anno e quindi anche la realizzazione della parte ERP del comparto 17.

Restano solo due fabbricati per Edilizia Convenzionata da assegnare e sospesi da un paio d'anni.

Per questi si può ipotizzare - perché identici ad altri già realizzati - un introito per oneri di € 170.000,00 per ciascuno con un totale di € 340.000,00.

#### **C) Costo delle aree**

Il Consorzio del Comparto n.17 ha già convenzionato con il Comune cedendo le aree per E.R.P. che sono state pagate (650.000,00 euro) con fondi del 2006 e, pertanto, non vi saranno oneri a carico del Comune per le aree del Comparto 17 in quest'anno.

Non si prevedono altre spese per espropri o cessioni bonarie.

#### **E) Conclusioni per l'ERP**

Fra le **previsioni per il 2011** non vi sarebbero spese da fare mentre per le entrate è possibile ipotizzare incassi dai contributi di costruzione per il 2011 solo per l'Edilizia Convenzionata in quanto l'Amministrazione Comunale con il bando integrativo per l'assegnazione di suoli alle cooperative edilizie con aggiornamento della graduatoria esistente non ha ancora emanato la nuova graduatoria per procedere alle assegnazioni dei lotti disponibili.

Per le previsioni di entrata si possono conteggiare solo le aree per edilizia convenzionata nel comparto n.5 e precisamente un fabbricato T+5, da assegnare, per un importo di € 250.000,00 e risolvere il contenzioso Germinario per assegnare un intervento delle tipologia "a patio" di circa € 300.000,00.

E' opportuno precisare che gli introiti previsti per il primo fabbricato - T+5 - potrebbe non verificarsi perché questo immobile è parte integrante dell'accordo con lo IACP per la realizzazione dell'intervento PIRP.

Per prudenza conviene congelare la sua valutazione in attesa delle sottoscrizione dell'accordo Comune-IACP.

**Il valore totale sarebbe di € 300.000,00 per la vendita mentre i relativi oneri di urbanizzazione ammonterebbero a € 340.000,00.**

Molfetta 22 aprile 2011

Il Dirigente del Settore Territorio  
Dott. Ing. Rocco Altomare

*Si sottoregistra la presente relazione assumendo i controparti esposti dal collega.*  
0107X1