



CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 46

del 23/04/2008

OGGETTO

Art.172 comma 1 lett.c) D.L.vo n.167/2000. Qualità e quantità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive terziarie, ai sensi delle leggi n.167 del 18/4/62, n.865 del 22/10/71 e n.457 del 5/8/78. Determinazione del prezzo di cessione delle aree e dei fabbricati per l'anno 2008.

L'anno duemilaotto, il giorno ventitre del mese di aprile nella Casa Comunale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

In persona della Dott.ssa Antonia BELLOMO, nominata con D.P.R. del 26/02/2008, pubblicato sulla G.U. n.57 del 7 marzo 2008, assistito dal Segretario Generale Dott. Michele Camero, assunti i poteri del Consiglio Comunale, ha adottato la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con i poteri del Consiglio Comunale

Premesso che:

- il Comune di Molfetta, a partire dal 1972, ha attuato due Piani di Zona, il primo negli anni 70 ed il secondo negli anni 80/90;
- nel 1998, essendo esaurite le aree disponibili, fu adottato un Piano Straordinario di Edilizia Economico-popolare ex art.51 legge 865/71 anch'esso esaurito;
- nel 1996 è stata adottata la variante generale al P.R.G.C. anche per individuare nuove aree per l'edilizia economico-popolare;
- con deliberazione del C.C. n.51/98 è stato adottato un nuovo Piano Straordinario di Edilizia Economico-Popolare ex art.51 legge 865/71 interessante alcuni comparti del P.R.G.C. adottato ed esattamente i Comparti nn.1, 2, 3, 14, 15 e 17;
- con deliberazione del C.C. n.84/98 fu anche adottato un ulteriore Piano di Zona 167 a completamento del fabbisogno decennale di edilizia economico-popolare che interessa i Comparti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 17 del P.R.G.C. adottato;
- con provvedimento della G.R. n.527 del 10/5/01 è stato approvato in via definitiva il P.R.G.C.;
- con provvedimento del C.C. n.59 in data 20/12/01 è stato approvato in via definitiva il Piano di Zona 167/62;
- con deliberazione del C.C. n. 34 del 14/04/2004 fu stabilito di procedere 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.

Considerato che:

- la realizzazione dei comparti sarà eseguita non solo a seguito della formazione dei consorzi dei proprietari dei Comparti, ma anche, in caso di inerzia degli stessi, dalle condizioni di effettiva realizzabilità del Comparto;
- ad oggi sono state sottoscritte le convenzioni urbanistiche dei Comparti 1, 2, 3, 14, 15, 16 e, quindi, ha completato l'acquisizione del 60% delle aree comprese nel Piano ex art.51 L.865/71, destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica;
- tutti i lotti per ERP del Piano ex art.51 L 865/71 sono stati assegnati e in gran parte edificati;
- per quanto riguarda il Piano di Zona 167, sono state già acquisite le aree dei Comparti 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e del Comparto 17;
- i lotti per ERP del Piano di Zona 167 Comparti 4, 5, 6, 7, 8 e 9 sono stati assegnati e in parte edificati mentre resta da assegnare i lotti del Comparto 17;
- l'art. 172 comma 1 lettera c) del D. Leg.vo n.267/00 fa obbligo di allegare al Bilancio di previsione la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del Bilancio, con la quale il Comune verifica la qualità e quantità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n.167 del 18/4/62, n.865 del 22/10/71 e n.457 del 5/8/78, che potranno essere ceduti in proprietà;
- con la stessa deliberazione il Comune dovrà stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area e di fabbricato;

- il Settore Territorio ha proceduto alla verifica della qualità e quantità delle aree comprese nel Piano di Zona 167 in corso di esecuzione;
- dalla relazione del Dirigente Settore Territorio risulta che, nel corrente anno 2008, sono in esecuzione i progetti di urbanizzazione dei Comparti 14, 15 e 16 e i progetti per l'urbanizzazione primaria dei Comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, e potrà procedersi alla sottoscrizione delle convenzioni delle restanti aree alle Cooperative secondo le graduatorie già predisposte e le assegnazioni già effettuate;
- ognuno dei suoli da assegnare consente di realizzare tipologie diverse: dalla casa unifamiliare fino al condominio con 6 piani fuori terra;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- Visto l'art.172 del T.U. n.267/2000;
Assunti i pareri favorevoli tecnico e contabile, rispettivamente resi dal Dirigente del Settore Territorio e dal Dirigente del Settore Economico-finanziario, espressi ai sensi dell'art.49, 1° comma, del D.L.vo n.267/00;

D E L I B E R A

Per tutto quanto in narrativa che qui si intende integralmente richiamato:

1. Di prendere atto e recepire la relazione del Dirigente del Settore Territorio, allegata al presente atto a farne parte integrante, nella quale, per ognuna delle aree E.R.P. da assegnare, nell'anno 2008 per residenze e terziario è individuata sia la quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo e il prezzo delle stesse.
2. Di dare atto che nel presente anno si presume di incassare le somme indicate nella relazione del Dirigente;
3. Di dare atto che l'inoltro relativo al contributo per oneri di urbanizzazione per la sola parte di edilizia residenziale pubblica è preventivato in €412.500,00.
4. Di designare responsabile del procedimento l'Ing. Rocco Altomare, Dirigente del Settore Territorio.

ART.172 COMMA 1 LETTERA c) DECRETO LEGISLATIVO 167/2000

Qualità e quantità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n.167 del 18/4/62, n.865 del 22/10/71 e n.457 del 5/8/78. Determinazione del prezzo di cessione delle aree e dei fabbricati per l'anno 2008.

RELAZIONE TECNICA

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.

Le valutazioni di seguito riportate hanno come presupposto il puntuale verificarsi delle condizioni legate alle procedure amministrative, dalla approvazione definitiva dei piani all'acquisizione dei terreni, dall'assegnazione, entro il 2008 dei lotti per l'Edilizia Residenziale Pubblica, al deposito dei progetti. Ne consegue che, ove anche uno solo dei succitati momenti non dovesse aver luogo in tempo, le previsioni di incasso non saranno rispettate.

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 44.81. 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 sub-comparto 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 2008 può essere effettuata solo sui fabbricati del Comparto n.17 – convenzionato di recente – su quelli pubblici dei comparti nn.10, 11, 12 e 13. Il conteggio degli oneri di costruzione di questi ultimi comparti tiene conto dell'approvazione definitiva da parte del C.C. dei Piani Urbanistici ex legge 167/62 e dell'assegnazione dei lotti alle cooperative attualmente in graduatoria.

Per l'Edilizia Residenziale Pubblica il Comparto n.10 prevede la realizzazione di 7 fabbricati e 6 se ne prevedono per il comparto 11; il comparto n.17 individua 4 fabbricati; nel comparto 12 sono previste 80 case a schiera e nel comparto 13 si realizzeranno 95 case a schiera. In totale avremo 17 fabbricati e 175 case a schiera.

Attualmente il contributo per urbanizzazione primaria e secondaria per fabbricati E.R.P. è di circa 40.000,00 euro per ciascuna opera.

Per la case a schiera E.R.P. si versano 3.700 euro per le U.P. e 3.900 per le U.S..

Riassumendo avremo

Edilizia Residenziale Pubblica:

U.P. – 17 x €40.000 = €680.000

U.S. – 17 x €40.000 = €680.000

U.P. – 175 x €3.700 = €647.500

U.S. – 175 x €3.900 = €682.500

Nel 2008 è prevedibile l'avvio del comparto 17 – già convenzionato – e dei comparti 12 e 13.

Complessivamente si potranno accertare le seguenti entrate:

U.P. – 4 x €40.000 = €160.000

U.S. – 4 x €40.000 = €160.000

U.P. – 175 x €3.700 = €647.500

U.S. – 175 x €3.900 = €682.500

Per un totale di:

U.P. - €1.327.500 x 0,6 = €807.500

U.S. - €1.362.500 x 0,6 = €842.500

Con incasso delle prima rata degli oneri di costruzione pari a:

U.P. = €201.875

U.S. = €210.625

C) Costo dell'espropriazione

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

Per gli altri quattro comparti abbiamo un'area complessiva da espropriare pari a:

$(46.000+39.600+54.065+67.227) = 206.892$ mq

La spesa per l'espropriazione dell'area in caso di bonario componimento con i proprietari espropriati e la corresponsione piena dell'indennità di esproprio, - stimata in 36,45 €/mq come per il comparto 17 – sarà pari a :

$206.892 \times 36,45 = €7.541.213,40$

Alla predetta indennità dovranno essere aggiunte le spese per i rilievi, l'indennità di occupazione d'urgenza, calcolata per i cinque anni previsti dalla legge e le spese per la stipula degli atti di bonario componimento.

Per l'espropriazione le previsioni sono le seguenti:

Indennità di espropriazione: mq 206.892 x 36,45 €/mq = €7.541.213,40

Rilievi: mq 206.892 x 0,17 €/mq = €35.171,64

Spese notarili (1,5%): €7.541.213,40 x 0.015 = €113.118,20

Maggiorazione indennità per costruzioni (20%) = €7.541.213,40 x 0.20 = €1.508.242,70

Totale generale: €9.197.745,94

L'incidenza del costo dell'area per mq di area territoriale è pari a 44,46 €/mq

D) Prezzo delle aree per i diversi interventi.

Comparto 10.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 39.641,48 mc.

L'area territoriale di competenza è: mq 46.000

Il costo dell'area sarà: mq 46.000 x 44,46 €/mq = **€2.045.160,00**

Comparto 11.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 34.452 mc.

L'area territoriale di competenza è: mq 39.600

Il costo dell'area sarà: mq 39.600 x 44,46 €/mq = **€1.760.616,00**

Comparto 12.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 47.036,96_mc.

L'area territoriale di competenza è: mq 54.065.

Il costo dell'area sarà: mq 54.065 x 44,46 €/mq = **€2.403.729,90**

Comparto 13.

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 58.487_mc.

L'area territoriale di competenza è: mq 67.227.

Il costo dell'area sarà: mq 67.227 x 44,46 €/mq = **€2.988.912,42**

Comparto 17

Il volume d'edilizia pubblica di progetto è di 14.093,56_mc.

L'area territoriale di competenza è: mq 16.199,42.

Il costo dell'area sarà: mq 16.199,42 x 44,46 €/mq = **€720.226,21**

Totale prezzo delle aree: €9.918.644,53

E) Conclusioni

Quanto determinato è una previsione e in quanto tale soggetta a possibili variazioni nella fase di esecuzione dell'E.R.P.

Fra le **previsioni di spesa per il 2008** si possono includere il costo dell'espropriazione per i comparti 12 e 13 pari a **€ 5.392.642,32**; mentre per le entrate - oltre agli oneri di costruzione - è prudente ipotizzare l'assegnazione provvisoria dei lotti dei comparti n.10 e 11 per n. 13 cooperative con l'incasso medio del 50% del costo dell'area e quindi di €1.902.888,00 e per n. 25 cooperative nei comparti n.12, 13 e 17 con incasso dell'intero costo delle aree pari a €6.833.094,74

L'incasso complessivo diventa €9.148.482,74

Il Dirigente del Settore Territorio

Dott. Ing. Rocco Altomare