

Pubblichiamo i dati del 2011 ZONA EX 167: LA RICOGNIZIONE DEI COSTI Quelli del 2012 . . . non li conosciamo

Il giorno 5.5.2011 il Dirigente UTC ing. Didonna formulava una articolata proposta deliberativa sullo stesso argomento che sarà discusso in Consiglio Comunale il giorno 6.11.2012. Dalla documentazione del 2011 si evince che nella "**Determinazione del prezzo minimo di alienazione**" (datata 19.04.2011 e *pubblicata nelle pagine successive di questo supplemento*) il dirigente UTC ing. Didonna, preso atto che debba esserci l'integrale pareggio di bilancio fra entrate ed uscite, nell'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, scrive che **alla fine del 2010** il prezzo minimo di alienazione di detti suoli è pari ad una cifra non inferiore ad **€113,88 al metro cubo** (cifra sicuramente inferiore a quella sviluppata in base all'unità di misura in metri quadrati).

Tale stima non è altro che l'aggiornamento di quella formulata in data 10.04.2004 in occasione dell'adozione dei Contratti di Quartiere, stante le ulteriori variazioni sopraggiunte sia in via amministrativa che in via giudiziaria. Naturalmente questi dati sono in possesso dei Consiglieri Comunali ma *con queste pagine* vogliamo fare in modo che siano conosciuti anche dai Cittadini vista l'annosa questione; inoltre, la Corte dei Conti ha sollecitato sin dal 2001 il recupero delle ingenti somme, che condizionano da sempre i bilanci dell'Ente che, se non recuperate, potrebbero essere fonte di danno erariale.

Tale proposta di delibera, dopo le premesse relative all'iter amministrativo e giudiziario del PEEP di Acquaviva, passava ad esaminare in dettaglio la "**Ricognizione dei costi al 30.10.2010**" con nota indirizzata al Sindaco Squicciarini in data 25.11.2010. Tale nota riportava una spesa complessiva, a quella data, di **€8.336.304,35**. Da ciò scaturiva un costo unitario medio di acquisizione delle aree PEEP, da parte del Comune, pari ad **€103,38 €/Mq.** Il dirigente Didonna, con relazione sulla "Ricognizione dei costi" del PEEP, nel 2010, e quindi anch'essa ampiamente scaduta e da aggiornare (così come ha chiesto il Dirigente di Ragioneria dott. Capurso per le rate versate dai soci delle cooperative nella sua relazione del 29 ottobre 2012) quantifica i costi comunali citando testualmente: "*la presente quantificazione viene effettuata utilizzando per alcune voci dei dati definitivi di spesa e per altre voci sulla base di ipotesi di quantificazione desunte in maniera analogica da procedure similari. Le diverse voci di costo sono le seguenti:*

1. *Spese per redazione di Piano, per procedure espropriative, per frazionamenti catastali, per volture e registrazione decreti di esproprio, ecc.* La loro quantificazione, non essendo possibile rintracciare tutti i diversi documenti di spesa, è stata effettuata, per comparazione con gli attuali costi di procedure analoghe.
2. *Spese per realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.* La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non è avvenuta sulla base di un unico progetto ma sulla base di diversi progetti nell'arco di diversi anni in relazione alle esigenze del momento. Ai fini della loro quantificazione, piuttosto che avventurarsi in una laboriosa quanto infruttuosa ricerca di tutte le diverse pratiche amministrative per determinare i diversi costi storici di realizzazione, si è preferito fare riferimento agli attuali costi unitari di realizzazione di opere similari desumibili direttamente dal mercato delle opere pubbliche.
3. *Spese per indennità di espropriazione aree.* La loro quantificazione è stata riportata nell'allegata tabella "A" ed è stata effettuata per le procedure già definite, sulla base delle somme effettivamente erogate in forza di transazioni e/o sentenze definitive, e per le procedure ancora sub judice, sulla base del valore della vigente normativa in materia (commi 89 e 90 dell'art.2 della legge n. 244/2007).
4. *Spese legali.* Durante i 33 anni trascorsi, innumerevoli sono i giudizi che hanno interessato la procedura di attuazione del P.E.E.P., da quelli attivati presso i Tribunali Amministrativi (TAR e Consiglio di Stato) a quelli attivati presso il Tribunale Civile e che hanno coinvolto il Comune di Acquaviva delle Fonti a volte come convenuto (giudizi attivati dalle ditte espropriate) e a volte come attore (giudizi attivati dal Comune contro lo IACP e le Cooperative Edilizie). Inoltre, alla data odierna, vi sono ancora diversi giudizi pendenti per i quali non è possibile quantificare, se non in via presuntiva e analogica, le spese legali.

Pertanto tale quantificazione è stata suddivisa in 3 componenti: -una componente relativa alle spese legali già liquidate per giudizi già conclusi; -una componente relativa alle spese legali relative a giudizi in via di definizione transattiva, quantificate in via presuntiva; -una componente relativa alle spese legali relative a giudizi pendenti, quantificate in via presuntiva.

*Sulla base dei criteri innanzi illustrati, l'ammontare complessivo dei costi sostenuti dal Comune di Acquaviva delle Fonti nella procedura di attuazione del P.E.E.P. risulta pari, a costi attuali (ndr: alla data del 30.10.2010) ad **€8.336.304,35** (ottomilioni336mila304,35 euro)".*



CITTA' DI ACQUAVIVA DELLE FONTI

70021 Provincia di Bari

Atrio Palazzo di Città

(P.IVA - Codice Fiscale 00869560722) - Tel. 080 / 3065111 E-Mail utcacquaviva@libero.it

Ripartizione Tecnica - Sportello Unico per l'Edilizia

li, 19 aprile 2011

Oggetto: Attuazione Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - Alienazione volumi lottizzazione d'Ufficio. Determinazione prezzo minimo di alienazione.

Al Signor SINDACO **SEDE**

Facendo seguito a quanto verbalmente richiesto, si riporta di seguito la determinazione del prezzo minimo di alienazione dei volumi di proprietà comunale, facenti parte della Lottizzazione d'Ufficio e non ancora assegnati nell'ambito del Contratto di quartiere, necessario a garantire al Comune di Acquaviva il recupero dei costi sinora sostenuti per l'acquisizione delle aree nella ipotesi che la transazione con le Cooperative Edilizie preveda unicamente il pagamento delle somme già fissate nei Verbali di Conciliazione del 31.5.2001, maggiorate di interessi e rivalutazione calcolati alla data del 30.09.2010.

Come riportato nella nota del 25.11.2011, l'ammontare complessivo dei costi sostenuti dal Comune di Acquaviva delle Fonti nella procedura di attuazione del P.E.E.P. risulta pari, a costi attuali, a €. **8.336.304,35** come riportato nella seguente tabella riepilogativa.

1	Spese per redazione Piano, per procedure espropriative, per frazionamenti catastali, per volture e registrazioni decreti di esproprio, ecc.		€. 150.000,00
2	Spese per realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie: a) strade: mq. 8.623,90 x 50,00 €/mq b) parcheggi: mq. 4.470,00 x 48,00 €/mq c) pubblica ill. organi: n. 21 x 2.800,00 €/cad d) rete fognante: Ø 300 ml. 354 x 350,00 €/ml Ø 200 ml. 130 x 280,00 €/ml e) rete idrica: ml. 300 x 240,00 €/ml e) rete gas-metano: ml. 300 x 300,00 €/ml totale	€. 413.195,00 €. 214.560,00 €. 58.800,00 €. 123.900,00 €. 36.400,00 €. 72.000,00 €. 90.000,00 €. 1.008.855,00	€. 1.008.855,00
3	Indennità di esproprio: a. pagamenti già effettuati per accordi bonari b. pagamenti derivanti da sentenze definitive c. rivalutazione monetaria delle somme già corrisposte d. somme eventualmente da corrispondere per le indennità ancora sub-judice sulla base della vigente normativa in materia Totale	€. 786.544,90 €. 4.733.708,60 €. 525.341,21 €. 660.000,00 €. 6.705.594,71	€. 6.705.594,71
4	Spese legali: ➤ liquidate per giudizi già conclusi ➤ relative a giudizi pendenti, quantificate in via presuntiva totale	€. 321.854,64 €. 150.000,00 €. 471.854,64	€. 471.854,64
Totale complessivo			€. 8.336.304,35

Juh,

A fronte di tali costi le somme da introitare da parte del Comune, al 30.09.2010, per le cessioni già formalizzate di aree facenti parte del Piano di Zona 167, risultano le seguenti:

1. somma già introitata dallo IACP (lotti edifici di Trav. Via d'Annunzio e viale Repubblica (al 30.09.2010) =	€. 319.522,00
2. somme da introitare dalle Cooperative Edilizie in base ad una transazione che preveda unicamente il pagamento delle somme già fissate nei Verbali di Conciliazione del 31.5.2001, maggiorate di interessi e rivalutazione calcolati alla data del 30.09.2010:	
a. Coop. IRIS (lotti edifici di via Colaninno e via Tateo =	€. 132.952,02
b. Coop. DOMUS AMICITIAE (lotto edificio di via Colaninno) =	€. 143.926,64
c. Coop. FONTI (lotti edifici di via Monsignor Laera) =	€. 143.987,89
Totale	€. 420.866,55
3. somme da introitare dalle Imprese Assegnatarie dei lotti del Contratto di Quartiere:	
a. ATI Edil Projet + Simone srl (lotto 2.1 di mc. 6.228,86) =	€. 460.001,31
b. ATI Edil Costruzioni + Simone srl (lotto 2.2 di mc. 4.302,41) =	€. 302.674,54
c. Gruppo Solazzo (lotto 2.3 di mc. 4.302,41) =	€. 301.168,70
d. ATI: Inedil s.r.l. + Coop. Edilizia "Casa	
e. Ridente a r.l. (lotto 2.4 di mc. 6.228,86) =	€. 438.635,97
f. ATI Edil Projet + Simone srl (lotto 3.1 di mc. 3.765,44) =	€. 278.077,74
g. Impresa "Deleonardis Giuseppe" (lotto 4.1 di mc. 5.010,54) =	€. 401.945,52
h. Impresa "Edilizia Due s.r.l." (lotto 4.2 di mc. 6.593,48) =	€. 561.098,38
i. Impresa "Edilizia Due s.r.l." (lotto 4.3/4.4 di mc. 6.329,05) =	€. 538.595,82
Totale	€. 3.282.197,98

In totale, le somme da introitare ammontano a (319.522,00 + 420.866,55 + 3.282.197,98) = €. 4.022.616,53

In aggiunta alle aree innanzi elencate, il Comune di Acquaviva è proprietario all'interno del Piano di Lottizzazione d'Ufficio delle aree ex "167" di volumi edificatori per 37.877,90 metri cubi di cui:

• Lotto n°1	(44,43% dell'intero lotto)	mc. 8.160,00
• Lotto n°2		mc. 15.442,46
• Lotto n°3		mc. 3.765,44
• Lotto n°5		mc. 5.932,00
• Lotto n°6		mc. 4.587,00
	Totale	mc. 37.877,90

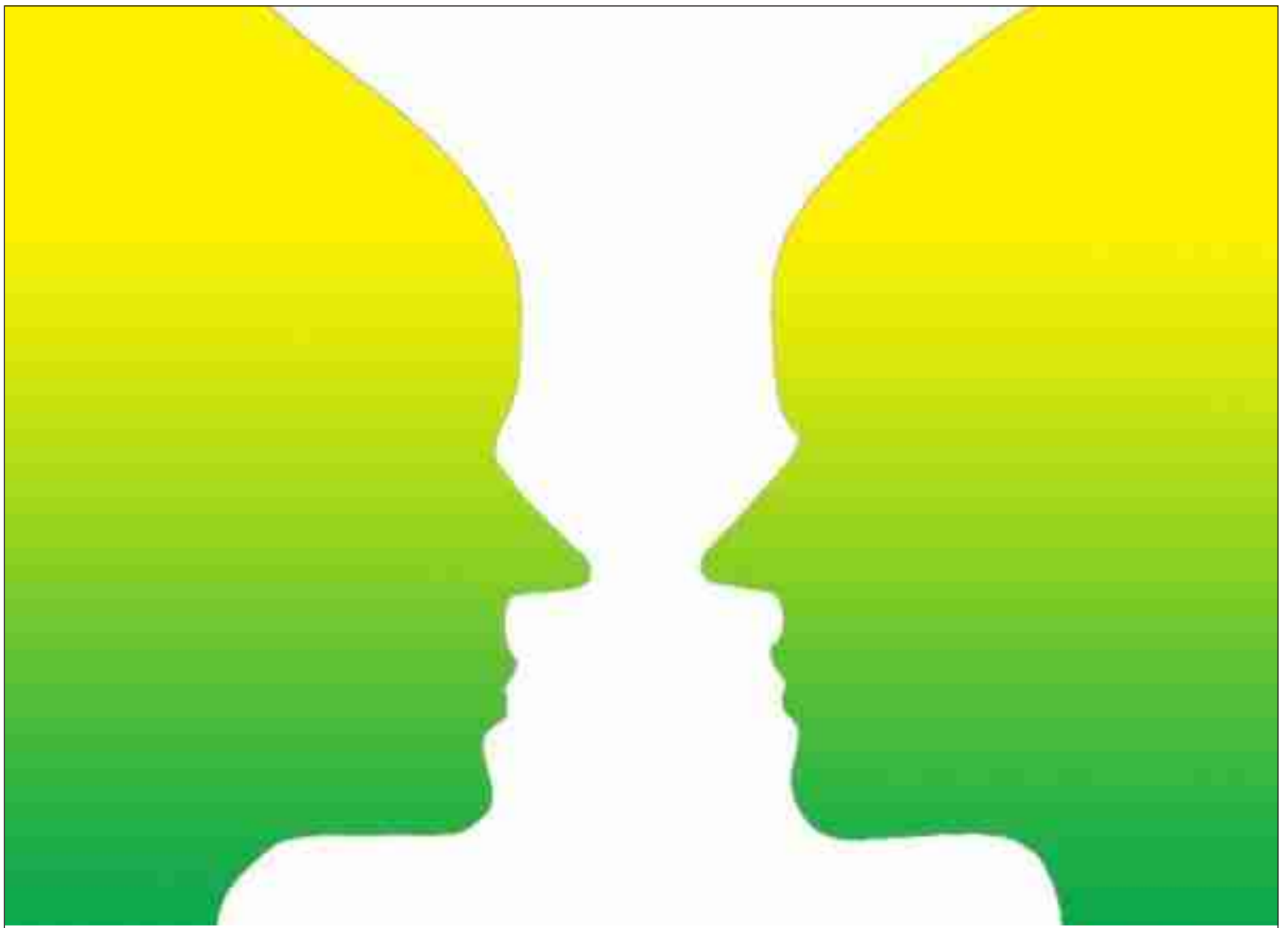
Poiché, in tema di attuazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), la disciplina prevista dall'art. 35 della L. n. 865/1971 prevede per il Comune il diritto/dovere di recuperare quanto speso sia per l'acquisizione delle aree che per la loro urbanizzazione, dalla alienazione degli ulteriori volumi edificatori il Comune deve recuperare, al minimo, la somma complessiva di €.(8.336.304,35 - 4.022.616,53) = €. 4.313.687,82 a cui corrisponde un prezzo minimo di alienazione di €/mc pari a: $4.313.687,82 / 37.877,90 = 113,88$ €/mc.

Tale prezzo minimo, alla data odierna, risulta inferiore a quello attualmente praticato sul mercato di Acquaviva delle Fonti che, per tipologie di suoli aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si aggira mediamente sui **150,00 €/mc.**

Tanto dovevasi.

Il Dirigente
(Ing. Giovanni Didonna)





**E' partito il conto alla rovescia!!!
Presto sugli schermi di TeleMajg**

