



CITTÀ  
DI ANDRIA

COPIA

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 13**  
**ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Prezzo di cessione delle aree previste nel Piano per gli insediamenti Produttivi – Aggiornamento del prezzo stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/03/2019.

L'anno duemila venti il giorno diciannove del mese di marzo alle ore 15,50, in Andria, nella sede comunale, il Commissario Straordinario dr Gaetano TUFARIELLO, assunti i poteri del Consiglio Comunale, giusta D.P.R. del 21 maggio 2019, ha adottato la seguente deliberazione.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Brunella ASFALDO.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Premesso che:**

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 28/02/2008 sono stati confermati i prezzi di cessione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, già determinati in precedenti deliberazioni, come di seguito si riporta:

- lotto di tipo 1:	€ 37,26/mq
- lotto di tipo 2 :	€ 59,58/mq
- lotto di tipo 3:	€ 42,34/mq
- lotti U.S.:	€ 36,00/mq
  
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25/02/2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 20/05/2009 (di approvazione del Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2009) si è provveduto a rideterminare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi precedentemente stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 28/02/2008, come di seguito si riporta:

- lotto di tipo 1:	€ 45,15/mq
- lotto di tipo 2 :	€ 72,20/mq
- lotto di tipo 3:	€ 51,31/mq
- lotti U.S.:	€ 43,60/mq

- con Delibera del Commissario Prefettizio n. 10 del 22 Marzo 2010 si è provveduto a confermare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano porgli Insediamenti Produttivi stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25.02.2009;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 14/03/2011 si è provveduto a confermare I prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi stabiliti con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 10 del 22 Marzo 2010;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 11/06/2012 si è provveduto a confermare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi stabiliti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 14/03/2011;

***Dato atto che:***

- nel corso degli anni 2012 e 2013 sono intervenute sentenze ed atti di transazione relativi alle determinazione delle indennità di esproprio, che risultano ancora in fase di definizione o, in qualche caso, appellante;
- con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 43 del 18/11/2013, n. 32 del 22/07/2014, n. 27 del 31/08/2015, n. 20 del 29/04/2016, n. 9 del 30/03/2017 e n. 8 del 28/03/2018 si è provveduto a confermare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi stabiliti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 11/06/2012;

***Visto*** che con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23/07/2014 veniva approvato il nuovo Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del PIP il quale prevede, tra l'altro:

**l'art. 11 rubricato "Corrispettivo per la cessione dell'area e contributi di urbanizzazione".**

***Considerato*** che il suddetto art. 11 *al comma 2 prevede: "alla determinazione del corrispettivo concorrono: il costo di esproprio delle aree, aggiornato secondo le somme effettivamente liquidate agli espropriati, a titolo definitivo...";*

***Preso atto*** che nelle aree previste nel piano degli insediamenti produttivi del Comune di Andria non ci sono, attualmente, lotti disponibili;

***Considerato*** che alla data odierna i valori che hanno determinato il prezzo sopra riportato risultano modificati, stante le sentenze di Corte d'Appello relativi a ricorsi di opposizione alla stima, l'attività del collegio tecnico per il riconoscimento della giusta indennità di esproprio, le corrispondenti indennità di occupazione con riferimento ad un consistente gruppo di ditte espropriate, nonché al costo professionale dello stesso collegio tecnico;

***Vista*** la relazione a firma del Dirigente del settore, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, con la quale sono descritte le procedure che hanno portato alla determinazione di nuovi importi (All. A);

**Ritenuto** pertanto di modificare il prezzo fissato con la delibera n. 52 del 28/02/2008, salvo conguaglio per ulteriori spese imprevedute che il Comune potrebbe sostenere, secondo il prospetto di seguito riportato:

lotto di tipo 1:	€/mq 55,83
lotto di tipo 2:	€/mq 89,25
lotto di tipo 3:	€/mq 63,42
lotti U.S. :	€/mq 53,93

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore 2 -Piano e Pianificazione Strategica-, ing. Armando Berriola, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. n. 267/2000;

**Visto** il seguente parere di regolarità contabile ""favorevole trattandosi di atto di programmazione propedeutico al bilancio 2020/2022"", espresso dal Dirigente incaricato del Settore VI -Programmazione Economico finanziaria – Tributi – Politiche Comunitarie – Partecipazioni Societarie-, dott.ssa Vincenza Fornelli, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA**

1. **le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. per i motivi tutti espressi in narrativa, **di aggiornare** il prezzo di cessione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, stabilito con delibera di Giunta Comunale nr. 52 del 28/2/2008 e salvo conguaglio per ulteriori spese imprevedute che il Comune potrebbe sostenere, come di seguito si riporta:

lotto di tipo 1:	€/mq 55,83
lotto di tipo 2:	€/mq 89,25
lotto di tipo 3:	€/mq 63,42
lotti U.S. :	€/mq 53,93

3. **dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii...



CITTÀ  
DI ANDRIA

Andria, \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_\_

Tit. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_

**-SETTORE 2-**

**Servizio Pianificazione Strategica**

**OGGETTO:** Piano per gli Insediamenti Produttivi - Determinazione dei parametri per la individuazione del conguaglio provvisorio degli oneri di assegnazione dei lotti edificabili del P.I.P. da parte dei privati, con riferimento al costo finale delle opere di urbanizzazione primaria – RELAZIONE.

La superficie complessiva delle aree P.I.P. soggette ad esproprio è di mq. 525.329, distinta come segue:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a) lotti di intervento di attività produttive:     | mq. 371.888,54; |
| b) aree per viabilità (U.P.) a carico dei privati: | mq. 120.900,00; |
| c) aree per viabilità (U.P.) a carico del Comune:  | mq. 32.540,00.  |

La superficie di cui al punto a) che precede, destinata a lotti di intervento, si ripartisce nella seguenti quattro diverse categorie:

1. lotti di Tipo 1: mq. 26.101,70;
2. lotti di Tipo 2: mq. 54.303,76;
3. lotti di Tipo 3: mq. 232.973,05;
4. lotti di U.S. : mq. 58.510,03.

I parametri millesimali cui fare riferimento per il calcolo dell'incidenza del costo unitario di cessione delle varie tipologie di aree di cui sopra sono determinati secondo i criteri esplicitati nel D.P.P. del P.I.P.

I criteri per il calcolo dei millesimi, come riportati nella relazione finanziaria dello stesso Piano, tengono conto della suscettività edificatoria, nonché della possibilità o meno di realizzare residenze, in funzione delle diverse tipologie insediative dei lotti.

La seguente tabella riporta i millesimi relativi alle tipologie di aree esistenti nel P.I.P, computati successivamente all'emanazione dei decreti di esproprio (n. 7/C del 20/09/2002 e n. 8/C del 29/11/2002) ed ai rilievi definitivi delle aree, a cui occorrerà fare riferimento per la determinazione del costo di cessione delle aree, nonché dell'incidenza del costo delle urbanizzazioni.

Tabella conteggio quote per tipologia di intervento						
Tipo lotto	Superficie fondiaria (X) [mq]	Sup. Utile Lotto [mq]	Sup. Capannone (Y) [mq]	Sup. Uffici Commerc. (Z) [mq]	Sup. Residenza (K) [mq]	Millesimi [Mill]
Lotto Tipo 1	26.101,70	13.050,9	11.745,8	1.305,1	0,0	95.924
Lotto Tipo 2	54.303,76	27.151,9	13.575,9	13.575,9	8.145,6	319.035
Lotto Tipo 3	232.973,05	116.486,5	104.837,9	11.648,7	11.648,7	972.662
Abuso sanato	20.793,00	11.166,0	4.925,0	964,0	5.277,0	106.382
Abuso delocalizzato	2.238,00	585,0	144,0	0,0	441,0	7.368
Lotto US	58.510,03	17.553,0	0,0	17.553,0	0,0	207.711
Totale millesimi =						1.709.082

Tabella 1: Ripartizione millesimale delle aree del PIP

### Costi di acquisizione delle aree

Con proprio atto n. 47 del 25/02/2009, la Giunta Comunale provvedeva ad approvare lo schema del Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2009 e modificava il prezzo di cessione delle aree ricomprese nel PIP, con la previsione di recuperare interamente i costi complessivi dell'acquisizione delle aree fino ad allora complessivamente computati in € 13.523.872,00 come da relazione riepilogativa datata 25/02/2009 allegata alla stessa DGC, nella quale si evidenziava un incremento delle indennità di esproprio pari ad € 3.386.334,52 rispetto alla cifra di € 10.137.655,00 previsti nella DGC n. 36 del 25/02/2002, con riferimento alla Determina Dirigenziale n. 1504 del 14/09/2001 di rideterminazione dell'indennità di esproprio ai sensi della L359/1992 art. 5-bis, comma 1.

Sulla base della relazione riepilogativa al prot. 66380 del 21/08/2013 e dalle tabelle ad essa allegate (cfr. Tabella A, Tabella A/1, Tabella B), si rileva che l'incremento delle indennità di esproprio, a seguito di alcune sentenze della Corte d'Appello di Bari, del TAR Puglia, nonché dall'attività del Collegio Tecnico, è quantificato complessivamente in € 5.606.585,01, per un totale complessivo di € 16.458.976,46, di cui la somma di **€ 15.439.472,32** deve essere posta a carico dei concessionari, secondo quanto definito nel DPP, nonché nella Relazione finanziaria, del P.I.P. (cfr. Elaborato n. 15).

Costi di esproprio - Saldo 2020		
	Superfici [mq]	Costi [€/mq]
Costo ipotizzato di esproprio $\{C_e\} [€/mq] \setminus [€/mq] =$		€ 31,33
Costo totale espropri $\{C_{et} = C_e * S_{ft}\} [€] \setminus [€] =$		€ 16.458.976,46
Viabilità a carico Comune $\{V = A_{(comp.A)} - C_{(comp.A)}\} [mq] =$	32.540,00	€ 1.019.504,15
Esproprio a carico proponenti $\{S_{fp} = S_{ft} - V\} [mq] =$	492.789,00	
Costo complessivo dell'esproprio ai concessionari $\{C_{ec}\} =$		€ 15.439.472,32

Tabella 2: Ripartizione costi di acquisizione delle aree

### Costi di realizzazione delle urbanizzazioni primarie

Con riferimento al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, si è fatto altresì riferimento alla documentazione contenuta nei verbali di collaudo finali delle suddette opere rilevando le cifre a consuntivo di seguito riportate:

1. collettore acque reflue € 2.117.617,13;
2. rete fognaria € 3.256.770,58;
3. rete idrica € 1.970.629,59;
4. rete illuminazione € 685.194,91;
5. viabilità € 3.148.604,92;

per un totale complessivo di € 11.178.817,13, che comportano un costo complessivo a carico dei concessionari pari ad **€ 10.522.666,64**, nel rispetto delle ripartizioni in quote definite nel DPP, nonché nella Relazione finanziaria, del P.I.P. (cfr. Elaborato n. 15).

### Prezzo di cessione delle aree

Tenuto conto dei valori millesimali riportati nella tabella si ricavano i valori unitari aggiornati, espressi in [€/mq] e da intendersi salvo conguaglio, relativi al costo di acquisizione delle aree per tutte le tipologie di lotto previste nel P.I.P.

Tipo lotto	Superficie fondiaria [mq]	Millesimi [Mill]	Incidenza Esproprio [€/mq]	Incidenza Urbanizzazioni [€/mq]	Costo cessione suolo [€/mq]
Lotto Tipo 1	26.102	95.924	€ 33,20	€ 22,63	€ 55,83
Lotto Tipo 2	54.304	319.035	€ 53,07	€ 36,17	€ 89,25
Lotto Tipo 3	232.973	972.662	€ 37,72	€ 25,71	€ 63,42
Lotto <b>US</b>	58.510	207.711	€ 32,07	€ 21,86	€ 53,93

Tabella 3: Costi di cessione delle aree [€/mq]

**Il DIRIGENTE pro tempore**

(Decreto Commissariale n. 894 del 02/03/2020)

Ing. Armando BERRIOLA



Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
*f.to* dott. Gaetano TUFARIELLO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to* dott.ssa Brunella ASFALDO

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. n° \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che, della presente deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On line e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Dalla Residenza Municipale, li 20 MAR. 2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
dott.ssa Brunella ASFALDO

