



CITTÀ
DI ANDRIA

Num. Ord. Del Giorno

li,

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE**

Oggetto: Prezzo di cessione delle aree previste nel Piano per gli Inseadimenti Produttivi – Adeguamento dei prezzi stabilito con Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2020.

AREA CITTA', TERRITORIO E AMBIENTE
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, CONTROLLO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE ED ATTUATIVA, RIGENERAZIONE URBANA

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
[Signature]
Arch. Pasquale Antonio CASIERI

L'Assessore
[Signature]
Arch. Anna Maria CURCURUTO

➤La proposta è pervenuta il _____

➤Alla proposta sono allegati i seguenti documenti: Allegato sub I (Relazione) _____

➤La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione Consiliare permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento

➤La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere _____

➤La deliberazione diviene esecutiva

a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000

➤Consiglieri assenti _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

- All'ufficio _____ il _____ per ricevuta _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

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:

Tipologia lotti	Prezzo di cessione [€/mq]
Tipo 1	€ 37,26/mq;
Tipo 2	€ 59,58/mq;
Tipo 3	€ 42,34/mq;
U.S.	€ 36,00/mq;

- con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25/02//2009 venivano rideterminati i prezzi di cessione dei lotti previsti nel summenzionato provvedimento deliberativo, così come di seguito:

Tipologia lotti	Prezzo di cessione [€/mq]
Tipo 1	€. 45,15/mq;
Tipo 2	€. 72,20/mq;
Tipo 3	€. 51,31/mq;
U.S.	€. 43,60/mq;

Tenuto conto che con successive deliberazioni a partire dal 2009 sino al 2012 si provvedeva a confermare i prezzi di cessione dei lotti sulla base di quanto stabilito con deliberazione di G. C. n. 47/2009;

Rilevato che nel corso degli anni 2012 e 2013 intervenivano sentenze ed atti di transazione, relativi alla determinazione delle indennità di esproprio, e che nel contempo, con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2012, si provvedeva a confermare i prezzi di cessione dei lotti previsti con Deliberazione di G.C. n.47/2009;

Rilevato altresì che dal 2013 sino al 2019, i prezzi di cessione stabiliti con le anzidette deliberazioni venivano confermati come di seguito:

Tipologia lotti	Prezzo di cessione [€/mq]
Tipo 1	€. 45,15/mq;;
Tipo 2	€. 72,20/mq;;
Tipo 3	€. 51,31/mq;;

U.S.	€. 43,60/mq;;
------	---------------

Dato atto che:

- con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 19/03/2020, per tutte le motivazioni nella stessa riportate, si è provveduto a rideterminare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, precedentemente stabiliti, come di seguito :

Tipo lotto	Prezzo cessione [€/mq]
Lotto Tipo 1	€ 55,83 /mq
Lotto Tipo 2	€ 89,25 /mq
Lotto Tipo 3	€ 63,42 /mq
Lotto US	€ 53,93 /mq

- con successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 19/2020, è stato approvato il nuovo Regolamento per l'assegnazione di aree destinate agli Insediamenti Produttivi nell'ambito del PIP;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n 23 del 22 aprile 2021 si è provveduto a confermare i prezzi unitari di cessione delle aree dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, stabiliti con la Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2020;

Visto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2022, l'Ente provvedeva ad approvare le modifiche con contestuale sostituzione del Regolamento Comunale per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del PIP, approvato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri di C.C. n.19/2020;

Considerato che il nuovo Regolamento approvato con Deliberazione di C. C. n.14/2022 prevede nello specifico di perseguire i seguenti obiettivi:

- *“utilizzare proficuamente le aree residue;*
- *imprimere un'accelerazione agli investimenti privati per lo sviluppo economico e occupazionale, rimuovendo nello specifico ostacoli alla circolazione delle aree e all'accesso di attività innovative, quali il direzionale, gli ampliamenti di imprese di successo, start up giovanili e professioni;*
- *facilitare la retrocessione dei lotti non edificati, e di dover permettere ai precedenti assegnatari la realizzazione degli impianti o la cessione ad altri assegnatari legittimati;*
- *accelerare anche l'utilizzazione delle aree per le Urbanizzazioni Secondarie, ad oggi non attuate”;*

Tenuto conto altresì che all'art. 4 del suddetto Regolamento è stata prevista una precipua attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni, al fine di addivenire, così come previsto all'art. 9, ad una successiva determinazione del corrispettivo della cessione delle aree e ai relativi contributi di

urbanizzazione, in linea con un Piano finanziario, che ne determini un saldo finale a conguaglio dei prezzi di cessione nell'ambito del PIP;

Dato atto che dall'attività di ricognizione svolta dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, coadiuvata dall'Unità di Progetto nominata ad hoc dal Segretario Generale (nota prot. n. 9721/2023), in attuazione anche di quanto stabilito dal nuovo Regolamento, è stato possibile rideterminare il prezzo di cessione delle aree, tenuto conto di un nuovo Piano Finanziario elaborato ed esplicitato nella relazione a firma del Dirigente del Settore *ratione materiae*, allegata al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto opportuno nello specifico, per le motivazioni di cui sopra, rideterminare i prezzi unitari di cessione fissati con la Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13/2020, così come di seguito:

Tipo lotto	Prezzo cessione [€/mq]
Lotto Tipo 1	€ /mq 49,30
Lotto Tipo 2	€ /mq 78,81
Lotto Tipo 3	€ /mq 56,01
Lotto US	€ /mq 47,62

Dato atto inoltre, che l'applicazione dei prezzi unitari, determinati come sopra, consente di recuperare l'importo complessivo del costo di acquisizione delle aree del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Tenuto conto altresì

- che nessun altro procedimento giudiziario conseguente agli interventi espropriativi è pendente, così come da riscontro con nota prot. n. 0029764/2023 del Servizio Avvocatura.
- che rispetto alla quantificazione dei costi di cessione, non sono mai stati posti a carico dei concessionari altri costi riferibili alle procedure legali nonché, alle spese del collegio tecnico arbitrale, peraltro già liquidato rispetto alle sue competenze.

Evidenziato inoltre che dalla ricognizione e dalla rideterminazione economico finanziaria dei prezzi di cessione a conguaglio, rispetto a quanto statuito all'art. 9 comma 3 del Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.14/2022, l'Ente con il presente provvedimento deliberativo intende stabilire che tale rideterminazione dei prezzi determini l'esatto conguaglio da corrispondersi a saldo definitivo rispetto ai prezzi di cessione dei lotti PIP.

Richiamati i poteri del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 del Dlgs 267/2000.

Visto il parere favorevole, in linea tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Settore Programmazione Economico Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000.

DELIBERA

le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1. di approvare la relazione (Allegato n.1) allegata al presente provvedimento, a firma del Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, che ne costituisce parte integrante e sostanziale e che nello specifico ridetermina i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi;

2. di rideterminare i prezzi unitari di cessione delle aree dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, precedentemente definiti con Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2020, come di seguito riportati:

Tipo lotto	Prezzo cessione [€/mq]
Lotto Tipo 1	€/mq 49,30
Lotto Tipo 2	€/mq 78,81
Lotto Tipo 3	€/mq 56,01
Lotto US	€/mq 47,62

3. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, così come successivamente modificato dal D.Lgs. 97/2016, il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Andria;

4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. lgs n. 267/2000.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Il Compilatore

Il Funzionario

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del Dlgs 267/2000

FAVOREVOLE

li, 12/04/2023

Il Dirigente
del Settore Pianificazione Urbanistica,
Edilizia Privata, Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE RISORSE FINANZIARIE
ai sensi dell'art 49, del Dlgs 267/2000

FAVOREVOLE, DOVE ATTIVO PRECEDENTICO AL BILANCIO 2023-2025

li 13/4/2023

Il Dirigente
del Settore Risorse Finanziarie
Dott.ssa Grazia Cialdella



AREA CITTA', TERRITORIO E AMBIENTE
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, CONTROLLO
DEL TERRITORIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE ED
ATTUATIVA, RIGENERAZIONE URBANA

**RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA - RIDETERMINAZIONE PARAMETRI
CONGUAGLIO A SALDO CESSIONE LOTTI PIP**

Premesso che con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 13/2020, per tutte le motivazioni nella stessa riportate, si è provveduto a rideterminare i prezzi di cessione dei lotti previsti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, precedentemente stabiliti con provvedimenti deliberativi dell'Organo Consiliare, come di seguito:

Tipo lotto	Prezzo cessione [€/mq]
Lotto Tipo 1	€ 55,83 /mq
Lotto Tipo 2	€ 89,25 /mq
Lotto Tipo 3	€ 63,42 /mq
Lotto US	€ 53,93 /mq

Alla luce del nuovo regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2022 che prevede nello specifico i seguenti obiettivi:

- *“utilizzare proficuamente le aree residue;*
- *imprimere un'accelerazione agli investimenti privati per lo sviluppo economico e*

occupazionale, rimuovendo nello specifico ostacoli alla circolazione delle aree e all'accesso di attività innovative, quali il direzionale, gli ampliamenti di imprese di successo, start up giovanili e professioni;

- facilitare la retrocessione dei lotti non edificati, e di dover permettere ai precedenti assegnatari la realizzazione degli impianti o la cessione ad altri assegnatari legittimati;*
- accelerare anche l'utilizzazione delle aree per le Urbanizzazioni Secondarie, ad oggi non attuate”;*

Il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, coadiuvato dal personale individuato ad hoc dell'Unità di Progetto, ha posto in essere oltretutto una precipua attività di ricognizione rispetto non solo alle aree residue ed eventuali da porre successivamente a Bando, secondo i requisiti previsti dal nuovo regolamento, anche una puntuale riclassificazione delle aree ricadenti nelle fattispecie previste all'art. 4 del suddetto regolamento.

Inoltre, tenuto conto che all'art. 9 del Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2022, sono stati definiti i criteri rispetto ai corrispettivi per la cessione dell'area e i contributi di urbanizzazione “...determinati ai sensi del programma finanziario del piano, secondo quanto previsto dalla apposita deliberazione consiliare” e in particolare al comma 3 veniva stabilito che: “...con periodicità biennale, all'occorrenza suscettibile di variazioni in eccesso o in difetto, il Comune di Andria definirà la ricognizione del bilancio finanziario del piano, procedendo alla richiesta di conguaglio positivo o negativo nei confronti degli assegnatari..”

Alla luce di quanto suesposto, si relaziona quanto segue rispetto alla rideterminazione dei parametri che definiscono i conguagli a saldo di cessione dei lotti PIP.:

1.RIDUZIONE SUPERFICIE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

La superficie complessiva delle aree P.I.P soggette ad esproprio per l'attuazione del Piano medesimo, così come approvate con deliberazione di CC. n. 38 del 22/04/1998, risulta essere pari a mq 525.329,00 e 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. |

Evidenziato che come previsto al punto c) di cui sopra, le aree per viabilità (U.P.) dell'asse centrale in cui insistono i lotti comparto A, risultano essere a carico del Comune per una superficie totale di 32.540,00 mq, mentre la restante superficie mq 492.789,00 resta a carico degli assegnatari, avendo l'Ente nel contempo destinato alcune aree US (Sub B12, Sub C6, Sub C7, Sub D11) alla Caserma dei Carabinieri, all'Isola Ecologica, alla Guardia di Finanza, al Mercato Ortofrutticolo, l'ufficio ha ritenuto di dover stralciare dette Urbanizzazioni Secondarie dall'ammontare delle aree espropriate da porre a carico dei privati, assieme ad altre aree insistenti nel PIP e di interesse dell'amministrazione comunale per una superficie totale 37.652,09 mq.

Nello specifico l'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di non inserire nel computo delle aree US, da porre a bando per le future assegnazioni, ulteriori tre lotti, peraltro già inficiati da preesistenti edificazioni e nello specifico US sub B11, US sub C9 e US sub C8, al fine di valutarne la futura possibilità di realizzare servizi essenziali per le imprese e/o di interesse pubblico con l'obiettivo di imprimere un'accelerazione agli investimenti privati per lo sviluppo economico e occupazionale e per un rilancio effettivo della zona PIP (Uffici Postali / Banche, centro ludico, parcheggi).

In considerazione, dunque, di quanto suesposto è stato possibile ricalcolare la superficie oggetto di esproprio da imputare agli assegnatari, riducendo la stessa da mq 492.789,00 a mq 455.137,42 e rideterminando, pertanto, l'importo del saldo a conguaglio imputabile ai medesimi assegnatari dei lotti PIP.

2. RIDUZIONE COSTI URBANIZZAZIONI A COLLAUDO

Anche rispetto ai costi di urbanizzazione a collaudo è stato possibile ridurre i costi a carico dei concessionari. Difatti, da ulteriori verifiche contabili è stato possibile intercettare e contabilizzare rispetto al nuovo Piano Finanziario (allegato n. 2), un finanziamento avente ad oggetto: "Contributo per realizzazione viabilità, parcheggi, verde, dell'area PIP"- Sotto programma 7 Nord Barese Ofantino -Azione 4.4. Tale finanziamento di £ 4.447.429.760 pari a = € 2.296.905,79, in favore del Comune di Andria.

Tale assunto è risultato accertato rispetto alle scritture contabili dell'Ente al capitolo 103700 (accertamento n. 239) e successivamente riscosso con reversale n. 5001/2001, a seguito di Atto di Concessione n. 238 del 15/05/2000 e sottoscritto dal Comune di Andria,.

Contabilizzando tale finanziamento è stato possibile, dunque, rideterminare i costi

riferibili alla voce viabilità (cfr Tabella n.1) e dunque passando da un costo totale, da ripartire tra Comune e concessionari, di € 3.148.604,92 (cfr Tab n.2), approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13/2020, ad un costo totale di € 851.699,13 e riducendo di conseguenza i costi a carico dei concessionari di € 1.854.798,08

Tab n. 1 (contabilizzazione del Finanziamento di € 2.296.905,79)

Costi Urbanizzazioni – A Collaudo					
Tipo area	Aliquota a carico del Comune	Aliquota a carico dei Concessionari	Costo totale [€/mq]	Costi a carico del Comune	Costi a carico Concessionari
1) Viabilità + P [mq]	19,25%	80,75%			
Costi [€]			€ 851.699,13	€ 163.934,78	€ 687.764,35
2) Rete idrica [ml]	11,00%	89,00%			
Costi [€]			€ 3.045.288,11	€ 334.943,19	€ 2.710.344,91
3) Fogna Bianca [m*]	13,86%	86,14%			
Costi [€]			€ 3.256.770,58	€ 451.239,30	€ 2.805.531,28
4) Fogna Nera [ml]	12,50%	87,50%			
Costi [€]			€ 2.117.617,13	€ 264.702,14	€ 1.852.914,99
5.a) Pubbl. Illu. [cad]	5,42%	94,58%			
Costi [€]			€ 604.758,99	€ 32.770,19	€ 571.988,79
5.b) Pubbl. Illu. [cad]	51,11%	48,89%			
Costi [€]			€ 80.435,92	€ 41.111,69	€ 39.324,23
Totale costo urbanizzazioni =					
				€ 1.288.701,30	€ 8.667.868,56
Aliquota costo delle urbanizzazioni [€/mq] =					€ 21,95

Tab n.2 (Deliberazione di Commissario Straordinario n. 13/2020)

Costi Urbanizzazioni – A Collaudo					
Tipo area	Aliquota a carico del Comune	Aliquota a carico dei Concessionari	Costo totale [€/mq]	Costi a carico del Comune	Costi a carico Concessionari
1) Viabilità + P [mq]	19,25%	80,75%			
Costi [€]			€ 3.148.604,92	€ 606.042,49	€ 2.542.562,43
2) Rete idrica [ml]	11,00%	89,00%			
Costi [€]			€ 1.970.629,59	€ 334.943,19	€ 2.710.344,91
3) Fogna Bianca [m*]	13,86%	86,14%			
Costi [€]			€ 3.256.770,58	€ 451.239,30	€ 2.805.531,28
4) Fogna Nera [ml]	12,50%	87,50%			
Costi [€]			€ 2.117.617,13	€ 264.702,14	€ 1.852.914,99
5.a) Pubbl. Illu. [cad]	5,42%	94,58%			
Costi [€]			€ 604.758,99	€ 32.770,19	€ 571.988,79
5.b) Pubbl. Illu. [cad]	51,11%	48,89%			
Costi [€]			€ 80.435,92	€ 41.111,69	€ 39.324,23
Totale costo urbanizzazioni =					
				€ 1.730.809,00	€ 10.522.666,64
Aliquota costo delle urbanizzazioni [€/mq] =					€ 26,65

3. ALTRI COSTI RIFERIBILI AGLI ESPROPRI (eventuali procedimenti giudiziari /collegio arbitrale)

Rispetto a tale punto, si precisa che ad oggi nessun altro procedimento giudiziario conseguente agli interventi espropriativi è pendente, così come confermato anche dal Servizio Avvocatura con nota prot. n. 0029764/2023.

Inoltre in merito alla quantificazione dei costi di cessione, non sono mai stati posti a carico dei concessionari altri costi riferibili alle procedure legali nonché, alle spese del collegio tecnico arbitrale, peraltro già liquidato rispetto alle sue competenze.

5. CONCLUSIONI

Alla luce, dunque dei presupposti di cui sopra, si riporta di seguito la tabella (Tab n.1) che ridetermina la riduzione rispetto al costo di cessione a saldo dei lotti PIP, raffrontandola con i costi approvati con Deliberazione del Commissario Straordinario n .13/2020 (Tab n.2) e successivamente confermati nei successivi provvedimenti dell'organo consiliare sino al 2022.

TAB n.1 Rideterminazione costi cessione 2023

Tipo lotto	Superficie fondiaria [mq]	Millesimi [Mill]	Incidenza Esproprio [€/mq]	Incidenza Urbanizzazioni [€/mq]	Costo cessione suolo [€/mq]
Lotto Tipo 1	26.102	95.924	€ 31,42	€ 18,64	€/mq 49,30
Lotto Tipo 2	54.304	319.035	€ 50,22	€ 29,80	€/mq 78,81
Lotto Tipo 3	232.973	972.662	€ 35,69	€ 21,17	€/mq 56,01
Lotto US	58.510	207.711	€ 30,35	€ 18,00	€/mq 47,62

TAB n. 1 (Costi cessione suolo - Deliberazione di Commissario Straordinario n. 13/2020)

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	€/mq 55,83
Lotto Tipo 2	54.304	319.035	€ 53,07	€ 36,17	€/mq € 89,25
Lotto Tipo 3	232.973	972.662	€ 37,72	€ 25,71	€/mq € 63,42
Lotto US	58.510	207.711	€ 32,07	€ 21,86	€/mq € 53,93

In conclusione rispetto alla ricognizione e rideterminazione economico finanziaria del

programma del Piano, nonché alla luce di quanto evidenziato dal Servizio Avvocatura giusta nota prot. n. 0029764/2023, si ritiene, rispetto a quanto statuito all'art. 9 comma 3 del Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2022, che con riferimento all'ultimo congruaggio, così come ridefinito con i prezzi al mq delle varie tipologie di lotti (tab n.1), lo stesso possa definirsi a saldo definitivo dei prezzi di cessione dei lotti PIP.

II DIRIGENTE

arch. Pasquale Antonio Casieri

