

OGGETTO: P.U.E. (di iniziativa privata) relativo alla maglia C 3.1 di P.R.G. ubicata in via Valenzano – Determinazione indennità per la cessione delle aree riservate all'Edilizia Economica e Popolare. Proposta di transazione ricorso al Tar Puglia sede di Bari n. 274/2010.Approvazione

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Capurso è dotato di Piano Regolatore Generale;
- Con delibera di C.C. n. 62 del 19 dicembre 1996 è stato approvato il Piano Urbanistico Esecutivo (di iniziativa privata) relativo alla maglia C3.1 di P.R.G. ubicata in via Valenzano;
- Con D.G.C. n. 90 del 21/06/2012 è stata approvata la 2° variante al precitato piano;
- Con delibera di G.C. n. 98 del 19 maggio 2005 e ss. mm. è stato approvato il relativo progetto delle opere di urbanizzazione;
- Successivamente, i precitati lottizzanti, hanno provveduto a redigere e far approvare – dall'Agenzia del Territorio di Bari – i tipi di frazionamento delle aree interessate dalla pianificazione urbanistica esecutiva approvata;
- Prima di procedere alla stipula della relativa convenzione urbanistica, fu determinata – *relativamente alle aree riservate all'edilizia economica e popolare in essa ricomprese, per essere acquisite dal Comune di Capurso* – l'indennità da offrire ai proprietari lottizzanti aventi diritto (ognuno per la rispettiva quota di competenza) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, con il criterio all'epoca vigente, ovvero: *“pari alla somma del valore venale del bene e reddito domenicale netto, rivalutato diviso due e moltiplicato per dieci, nonché applicando la riduzione dovuta ai sensi di legge circa le ultime dichiarazioni ai fini ICP”,* per un totale di €. 529.869,83;
- Di fatto furono stipulate le relative convenzioni: rep n. 2383 del 09/06/2006 – rep. n. 2398 del 21/07/2006 e rep. n. 2604 del 27/03/2008;

CONSIDERATO CHE: alcune ditte proponevano successivamente ricorso al Tar Puglia, sede di Bari, pendente al n. 247/2010 R.G. sulla scorta della sentenza n. 348 del 24/10/2007 con cui la Corte Costituzionale dichiarava illegittima la modalità di determinazione dell'indennità, stabilita ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/01;

DATO ATTO CHE: con Determina n. 490 R.G. e n. 11 R.S. del 07/12/2009 il Capo Settore Assetto del Territorio dispose la liquidazione ed il pagamento della somma complessiva di €. 529.869,83 a tacitazione di ogni loro diritto ed avere, precisando altresì la ripartizione percentuale della stessa in favore di ciascun avente diritto;

DATO ATTO ALTRESÌ CHE:

Con legge 24 dicembre 2007 n. 244 sono state apportate modifiche all'articolo 37 del citato testo unico sugli espropri, che in sostanza, in applicazione della dichiarata illegittimità costituzionale dello stesso, ha ridefinito il criterio di determinazione dell'indennità di espropriazione di un'area edificabile nella misura pari al valore venale del bene, fatto salvo le indennità aggiuntive in caso di accordo di cessione;

Con D.C.C. n. 14 del 07/04/2011 sono state approvate modifiche ed integrazioni al vigente regolamento per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia economica e popolare (L. 167/1962, L. 865/1971 e ss. mm. e ii.);

Le suddette ditte non hanno incassato le somme loro spettanti, in pendenza del ricorso al Tar;

CONSIDERATO CHE:

- con D.C.C. n. 14 del 07/04/2011 sono state approvate modifiche ed integrazioni al vigente regolamento per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia economica e popolare (L. 167/1962 e L. 865/71 e ss.mm.ii.) approvato con D.C.C. n. 09/2006;
- con D.C.C. n. 28 del 23/06/2011 si è provveduto ad adeguare ed integrare lo schema tipo di convenzione urbanistica, rispetto al nuovo regolamento erp;
- I suddetti atti, poiché intervenuti nel corso di attuazione della maglia C.3.1 e successivamente alla stipula delle relative convenzioni urbanistiche, nonché nelle more di una pendenza di ricorso al Tar sulla maglia de quo, vanno comunque esaminati con particolare cura, trattandosi di un caso particolare e di una procedura complessa a livello soprattutto amministrativo e legale;
- con istanza, in atti al prot. 10914 del 30/05/2012 e successivi elaborati trasmessi al prot. 15278 del 26/07/2012, le stesse imprese (L.D.F. e Stolfa) che avevano proposto ricorso al Tar, dichiarano la loro disponibilità a realizzare l'opera di urbanizzazione secondaria, funzionale alla maglia C3.1 di P.R.G., in conformità al citato nuovo regolamento erp approvato nel 2011;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- Il Settore A.T. ha provveduto a richiedere un parere legale amministrativo (giusta nota in atti al prot. 18002 del 18/05/2012) sulla complessa vicenda, ponendo alcuni quesiti allo stesso Professionista (Avv. Cozzi) che cura le parti della scrivente Amministrazione Comunale nella pendenza al Tar sopra citata;
- È pervenuto il richiesto parere legale in atti, prot. 13829 del 06/07/2012.

RITENUTO CHE:

- Con nota prot. 14184 del 27/06/2013 la **L.D.F. Costruzioni srl** con sede in Altamura alla via Montessori n. 22 ed il Sig. **Stolfa Antonio** con sede in Capurso alla via Epifania n. 38, hanno indicato il valore di mercato delle aree edificabili da destinare ad ERP (edilizia convenzionata) in Capurso via Valenzano – via Ognissanti nella maglia C3.1 del P.R.G . Proponendo nella sostanza una soluzione bonaria della controversia pendente al Tar Puglia, sulla scorta di una relazione di stima a firma di tecnico degli stessi;
- L' Amministrazione comunale ha chiesto al Settore tecnico Assetto del Territorio, di procedere ad una nuova stima finalizzata alla soluzione transattiva;

RITENUTO IN CONCLUSIONE CHE:

- Risulta evidente l'interesse pubblico alla stipula della presente transazione in quanto tale soluzione vedrebbe concludersi e completarsi la maglia di PRG de quo, con il corredo anche dell'opera di urbanizzazione secondaria funzionale alla stessa Maglia di PRG, già valutata congrua dall'ufficio tecnico competente e che le ditte si sono già dichiarate disponibili a realizzare a fronte dell'assegnazione dell'ulteriore quota del 30% di erp;
- La soluzione bonaria vedrebbe risolvere nel contempo anche le possibilità di procedere ad una prima applicazione del Regolamento eep. a seguito dell'eventuale accettazione da parte delle ditte del prezzo convenuto, si potrà porre a bando la quota residua del 20%, che, diversamente dal restante 80% non va a compensazione, poiché non viene riassegnata alle ditte. Si potrà procedere per la restante area con celerità e con certezza dei prezzi e dei tempi al Bando per le cooperative, allo stesso valore di indennizzo offerto dall'Amministrazione, qualora accettato come congruo e definitivo dalle ditte interessate alla transazione e senza alcuna altra pretesa delle ditte stesse;
- Con la transazione de quo si otterrà come conseguenza diretta e rapida il completarsi della maglia C3.1, anche con riguardo alla realizzazione dell'ampliamento di via Ognissanti a cura delle stesse ditte, in conformità a quanto previsto nella delibera di G.C. n. 61 del 03/05/2012 di atto di indirizzo e nella successiva D.C.C. n. 10 del 18/03/2013 e di cui il Comune (Settore Assetto del Territorio) sta per ultimare la relativa procedura espropriativa dei suoli a tal fine necessaria;

•

DATO ATTO CHE:

- con nota in atti al Prot. 2183 del 16/10/2013 il Capo Settore Assetto del Territorio ha trasmesso, la propria valutazione in riscontro all'istanza in atti al prot. 14184 del 27/06/2013, finalizzata alla proposta di soluzione transattiva della controversia pendente al Tar Puglia n.. del.. da cui in sintesi si desume quanto segue:

- la relazione prodotta dalle ditte, finalizzata a dare un valore venale ai suoli ricadenti nella suddetta maglia di PRG, si attesta sui seguenti valori: euro 222,34 a mq. di area eep, ovvero euro 87,23 a mc di costruzione realizzabile.

-Va aggiunto che da un esame approfondito è emerso altresì che: il Comune per l'indennità di erp ha già versato una somma. Più precisamente per effetto della determina n. 490 R.G. e n. 11 di R.S. del 07/12/2009, furono incassate da alcuni lottizzanti aventi diritto, le somme corrispondenti alle quote loro spettanti e precisamente le quote che seguono: $0,8847\% = 4.687,76 + 0,8847\% = 4.687,76 + 1,4267\% = 7559,65$, per un totale del $3,1961\%$ di quota eep, corrispondenti al valore di euro 16935,17, in conformità al valore come stabilito in convenzione relativamente alla suddetta percentuale;

In conclusione il Settore Assetto del Territorio ritiene che la stima del valore di mercato dell'area erp nella maglia de quo, da porre a base della eventuale transazione tra il comune e le suddette ditte, diversamente dalla proposta delle stesse, può al limite basarsi su un prezzo desunto essenzialmente dagli atti di compravendita già stipulati ed allegati. Infatti nelle valutazioni del prezzo di mercato di un'area edificabile, in presenza di diversi atti di compravendita di area limitrofa, avente le stesse caratteristiche del bene da valutare, può a rigore basarsi solo sulla media tra questi, senza scendere nei particolarismi del valore di trasformazione o su altre valutazioni che potrebbero solo complicare i punti di vista, ed allontanare la soluzione della controversia. Pertanto allega alla relazione una contro stima del valore delle aree eep, nella Maglia C3.1 pari alla media attualizzata al più recente tra gli atti prodotti ovvero corrispondenti a 131,658 euro a mq. Di superficie fondiaria.

La suddetta relazione di stima inoltre precisa il seguente schema di sintesi:

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Totale area ERP: | | mq 10.888,00 |
| -AREA ERP GIÀ INDENNIZZATA | PARI AL 3,1961% | EURO 16935,17 |
| -DA INDENNIZZARE AL VALORE VENALE | $76,2873\% + 20,5166\% = 96,8039\%$ | $= 10540$ MQ. |

CHE NELL'IPOTESI DI CONDIVISIONE DELLA SUDDETTA VALUTAZIONE FINALE DI **131,658 EURO /MQ.** CORRISPONDENTI AD EURO 1.387.676,456.

PERTANTO NELL'IPOTESI DI TRANSAZIONE SULLA BASE DEL PREZZO COME SOPRA FISSATO SI AVRÀ:

TOTALE COSTO AREA ERP = 16935,17 + 1.387.676,456 = TOT. 1.404.611,63 €.

TALE COSTO POTRÀ ESSERE OGGETTO DI COMPENSAZIONE DELLE SOMME FINO ALLA QUOTA DELL'80%, IN QUANTO LE AREE VERRANNO RIASSEGNATE ALLE STESSE DITTE SOPRA INDICATE IN APPLICAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EEP;

PERTANTO LE AREE DA INDENNIZZARE SI RIDUCONO ALLA SOLA QUOTA DEL 20% RESIDUO = **TOT. 280.922,325 €.**

CHE PER EFFETTO DELL'AGGIUNTA DEL 10% STABILITO AI SENSI DELL'ART. 37 COMMA 2 DEL D.P.R. 327/01 E SS.MM.II. RISULTA PARI A = **TOT. 309.014,56 €.**

NELLA EVENTUALE TRANSAZIONE SI DOVRANNO PRECISARE I TERMINI E LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLE SUDETTE INDENNITÀ, ANCHE AL FINE DEL RICONOSCIMENTO DELLA COPERTURA NELLE VOCI DI ENTRATA ED USCITA DELLO SPECIFICO CAPITOLO DI BILANCIO DELL'ENTE.

VISTA la suddetta relazione di stima e determinazione dell'indennità, a tale scopo redatta dal Settore "Assetto del Territorio" comunale in data 16 ottobre 2013, la quale, allegata alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale da valere quale base di riferimento nella transazione da proporre in accettazione alle ditte;

CONSIDERATO opportuno doverla condividere ed approvare;

PRESO ATTO che sulla proposta di deliberazione di che trattasi sono stati formulati i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000:

- parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Capo settore "Assetto del territorio in data 27/01/2014;
- parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario in data 26/03/2014;
- parere dell'organo di revisione economico-finanziaria, ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett. b) punto 6 del vigente in atti con n. prot _____ del _____ che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che ai sensi dell'art 39 del D.Lgs n. 33 del 2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato prima della data odierna, sul sito istituzionale, alla sezione "Amministrazione Trasparente" – sottosezione " Pianificazione e governo del Territorio.

VISTA l'assenza di osservazioni in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, a statuto ed ai regolamenti da parte del Segretario Generale, relativamente al presente atto deliberativo;

DELIBERA

1. Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.
2. Di approvare la relazione (*redatta da Settore "Assetto del Territorio" comunale in data 16 Ottobre 2013 e allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale*) con determinazione dell'indennità, relativa alle aree riservate all'edilizia economica e popolare

localizzate nel P.U.E. relativo alla maglia C 3.1 di P.R.G., la quale sarà posta a base di transazione per le ditte sopra indicate, salvo le maggiorazioni per legge, atteso che la suddetta transazione può a ragione, e sulla base del Parere legale in atti, essere condivisa dagli istanti poiché eseguita sulla base di dati oggettivi e non opinabili, che in ogni caso sono in aumento rispetto a quanto in sede di convenzione offerto ai lottizzanti;

3. Di approvare, relativamente all'importo stimato per la quota del 20% delle aree finalizzate alla realizzazione delle volumetrie eep, pari ad euro 280.922,325, le maggiorazioni previste dall'art. 37 comma 2 del DPR n. 327/01 e ss. mm. e ii., richieste dai lottizzanti e corrispondenti al 10% dell'indennità stabilita.
4. Di dare atto che, in considerazione dell'indennità determinata a mq. (nella relazione di cui sopra) e della consistenza complessiva delle aree e dei relativi diritti edificatori ad essa connessi (volumetrie realizzabili) che sono state già oggetto di acquisizione al patrimonio comunale, si ha che la somma da offrire alle Ditte richiedenti, comprensiva delle maggiorazioni del 10% loro spettanti, è pari a complessivi €. 309.014,56 = (diconsi euro trecentonovemilaquattordici/56 centesimi), da porre a base del bando per le cooperative per la parte relativa al costo delle aree residue sopra definite. Si precisa che solo ai fini dell'effettivo versamento alle ditte va detratta la somma già pagata dal Comune (pari a €. 3.387,034), mentre ai fini della compensazione dell'80% nell'atto di cessione si dovrà restituire al Comune la somma di €.13.548,14.
5. Di dare atto che ai sensi dell'art 39 del D.Lgs n. 33 del 2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato prima della data odierna, sul sito istituzionale, alla sezione "Amministrazione Trasparente" – sottosezione "Pianificazione e governo del Territorio.
6. Di approvare lo schema di transazione a tal fine predisposto (allegato alla presente) alla cui sottoscrizione resta comunque sospensivamente condizionata la presente deliberazione;
7. Di approvare altresì gli atti ed elaborati tecnici, finalizzati alla suddivisione in lotti funzionali (80% e 20% delle tipologie edilizie da assegnare rispettivamente alle ditte con apposito atto ed alle cooperative per effetto del citato Bando), come di seguito elencati:
 1. **TAV. 2** – Dimostrazione dell'area di intervento e dati di progetto;
 2. **TAV. 4** – Planimetria generale;
 3. **TAV. 4/a** – Planimetria generale: dell'edilizia residenziale privata e pubblica;
 4. **TAV. 8** – Planimetria generale con dimostrazione delle superfici da destinare a parcheggio privato;
 5. **TAV. 10** – Edilizia residenziale pubblica "E.R.P." tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Interrato;

6. **TAV. 10/a** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Terra;
7. **TAV. 10/b** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Primo;
8. **TAV. 10/c** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Secondo;
9. **TAV. 10/d** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Terzo;
10. **TAV. 10/e** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Quarto;
11. **TAV. 10/f** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Pianta Piano Copertura;
12. **TAV. 10/g** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Prospetti e Sezioni;
13. **TAV. 10/h** – Edilizia residenziale pubblica “E.R.P.” tipologie architettoniche blocchi A-B Computo superfici coperte e volumi edifici di progetto;

8. Di dare atto che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri prescritti dall'art.49 comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 (compreso quello relativo all'organo di revisione economico-finanziaria (art. 239, comma 1, lett. B, punto 6) del vigente TUEL.
9. Di dare atto altresì dell'assenza di osservazioni in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti da parte del Segretario Generale, relativamente al presente atto deliberativo.
10. Di autorizzare il Segretario Generale alla sottoscrizione dell'atto di transazione, secondo lo schema approvato con la presente.
11. Di autorizzare il Settore “Assetto del Territorio” ad adottare tutti gli atti e provvedimenti conseguenti la presente deliberazione e conseguenti l'effettiva sottoscrizione dell'atto di transazione da valere altresì quale rinuncia definitiva del ricorso pendente al Tar Puglia.
12. Di trasmettere la presente al Settore “Assetto del Territorio”, nonché alle ditte interessate.