



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**Provincia di Bari**

**SETTORE 3°**

**URBANISTICA E AMBIENTE**

N. 124

data 14-9-2011

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**COPIA**

N. 546 del 14 SET. 2011

**Oggetto:** *Determinazione del valore delle aree a standard al fine della relativa monetizzazione in Zona C3 -aree stralciate-*.

emessa ai sensi

- Degli artt. 107, 151, comma 4, 183, comma 9, D. Leg.vo 267 del 18.8.2000 (T.U. Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.);
- Degli artt. 4, comma 2 e 17, D. Leg.vo n. 165 del 30/03/2001;
- Dello Statuto Comunale;
- Del Regolamento di Contabilità;
- Della delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20.3.2009 di approvazione del bilancio;
- Della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ di approvazione del PEG.

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

### Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 18.2.2009, è stato approvato il *Piano Particolareggiato attuativo per insediamenti di edilizia residenziale libera ed edilizia residenziale pubblica, in Zona Castello, per le aree ricomprese nella tipizzazione C3 zona di espansione di nuovo impianto del vigente Piano regolatore generale*;
- che il signor Carlucci Antonio, in qualità di rappresentante legale della ditta "Eredi di Carlucci Raffele", partita Iva 07195230722, con sede legale in Giovinazzo alla via Bisanzio Lupis n. 57, titolare della proprietà di un'area tipizzata dal vigente PRGC "C3 di nuovo impianto" ha richiesto a questo Comune l'esecuzione di un programma costruttivo con opere infrastrutturali e pertinenziali ai sensi dell'art. 9 delle N.T.E. del citato Piano Particolareggiato, giusta pratica edilizia n. 305/11;
- che con delibera di consiglio Comunale n. 21 del 27/05/2011 è stato approvato il programma edilizio proposto dalla ditta "Eredi di Carlucci Raffele", unitamente allo schema di convenzione e dichiaratane la procedibilità ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente Piano Particolareggiato;

### Considerato:

- che il vigente P.P. individua e destina aree a standard per l'intero comparto C3, comprendendo la superficie dell'area stralciata in argomento pari a mq. 1820 (St);
- la proposta del programma costruttivo in argomento, individua, altresì, ulteriori aree a standard per una superficie netta di mq. 242,27, quindi, superiore a quella minima prescritta dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 pari a mq. 215,48, compatibile per il volume già insediato e oggetto di ristrutturazione edilizia;
- che all'art. 10, co. 3, dello schema di convenzione approvato, è previsto «...Le parti danno atto che il proponente ha provveduto a soddisfare la necessità delle aree destinate a urbanizzazione secondaria per surrogazione, giusta determinazione del settore 3° comunale n.....del....., attraverso la monetizzazione delle medesime aree....»;
- che la ridetta deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 27/05/2011 assume «utilizzabile l'istituto della monetizzazione delle aree a standard risultate carenti secondo la disciplina del ridetto art. 9 delle NTA del Piano, ancorché individuate e cedute, rinviando a successiva determinazione dirigenziale del settore Urbanistica comunale la valorizzazione delle suddette aree, dovendosi quantificare la somma in misura non inferiore al costo che il Comune dovrebbe affrontare per acquisire altrove altre aree di pari superficie da destinare all'urbanizzazione secondaria»;

### Dato atto:

- che i criteri per quantificare i relativi importi sfuggono a qualsiasi discrezionalità che non sia quella tecnica propria degli uffici competenti alla valutazione economica quale esercizio delle proprie conoscenze:
  - la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
  - la somma comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute;
- che l'utilità economica conseguita è quantificabile come di seguito:

mq	215,48	x	mc/mq	1,00	= mc	215,48 (vol. residenziale)
----	--------	---	-------	------	------	----------------------------

mc	215,48	÷	(h media) m	3,50	= mq	61,56	x	20%(*)	= mq	12,31	x	€/mq	1.800,00	=	€ 22.158,00
(*) utile d'impresa															

Costo al mq area standard	€ 22.158,00	÷	mq 215,42	=	€/mq 102,86
---------------------------	-------------	---	-----------	---	-------------

- che il valore I.C.I. dei suoli ricadenti in Zona omogenea C3 è attualmente pari a €/mq 43,00, giusta Delibera di G.C. n. 70 del 07/06/2011;
- che il valore medio di compravendita dei suoli, con riferimento alla suscettività edificatoria territoriale degli stessi, è stimata attualmente pari a €/mq 100,00;
- che possa, dunque, assumersi per la monetizzazione il maggiore valore determinato, dunque pari ad €/mq 102,86.

**Ritenuto** ricorra la propria competenza in materia, trattandosi di atto di gestione assunto in applicazione ed esecuzione di provvedimenti di indirizzo degli organi politici, ai sensi di quanto previsto agli artt. 107 e 109 del T.U.E.L. (D.Lgs. n.267/1990);

## DETERMINA

- di ritenere** le argomentazioni svolte in premessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

- II. **di approvare** la valorizzazione delle aree sì come determinata, per un importo di €/mq 102,86 e, dunque per complessivi € 22.158,00;
- III. **di ritenere, altresì,** che debba procedersi alla corresponsione delle suddette somme preventivamente alla sottoscrizione della convenzione;
- IV. **di dare atto** che il presente dispositivo trova la sua estrinsecazione in indirizzi espressi dall'Amministrazione;
- V. **di inviare** la presente determinazione all'Amministrazione Comunale in funzione cognitoria e per l'esercizio del potere di controllo.

IL DIRIGENTE 3° SETTORE  
*F.to V. Turturro*

PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Giovinazzo al n. 1216 il 14 SET. 2011  
e vi rimarrà per 15 giorni.

IL MESSO COMUNALE



IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to V. PALMIERI

---

Copia per uso amministrativo

Giovinazzo, 14 SET. 2011

