



Allegato n. 5*
RIPARTO UTILI e ONERI

OGGETTO: Realizzazione Piano di Lottizzazione "**ARGESE e Altri**" ubicato in Grottaglie alla Via Papa Leone XIII

- LOTTIZZANTE:**
- "**ARGESE ANNA RITA** " nata a Mesagne il 01/08/1959 Codice Fiscale RGS NRT 59M41 F152V ivi residente alla Via San Nicola n. 22.;
 - "**LAINO CIRO**" nato a Grottaglie il 14/10/1969 Codice LNA CRI 69R14E205W;
 - "**LAINO GIUSEPPINA**" –nato a Grottaglie il 13/04/1961 Codice Fiscale LNA GPP 61D53 E205V;
 - "**CONGREGAZIONE DEL SS ROSARIO DI GROTTAGLIE**" Codice Fiscale 80017680739
 - "**PELUSO CIRO**" nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 Codice Fiscale PLSCRI38M24E205G
 - "**PELUSO MARIA**" nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 Codice Fiscale PLSMRA33L43E205P
 - "**COMUNE DI GROTTAGLIE**" con sede legale in Grottaglie Alla Via Martiri D'Ungheria sn P.Iva 00117380733
 - "**COMUNE DI GROTTAGLIE**" con sede legale in Grottaglie Alla Via Martiri D'ungherasn P.Iva 00117380733

TECNICO INCARICATO: Dott. **Ing. D'Aversa Giuseppe**, Via D'Alessandro n. 65 – 74023 Grottaglie (TA) iscritto all'ordine degli ingegneri di Taranto al n.ro 1587



Si riportano di seguito le tabelle stabilite da Regione Puglia – Ass. Urbanistica, le cui esplicazioni sono contenute in Del.G.R. 13 novembre 1989, n. 6320 - L.R. 31 maggio 1980, n. 56 "Tutela ed uso del territorio - art. 51, ultimo comma - Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo."

Criteri per la Formazione degli Strumenti Urbanistici per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo.

(...)

- art. 3.5: la costituzione del comparto (ma anche il solo piano di lottizzazione) impone la "ripartizione percentuale degli utili e degli oneri" tra i proprietari delle aree ivi comprese.

Con riferimento ad un ipotetico comparto costituito da più maglie con, all'interno, aree compromesse e tutte le aree tipizzate sottoposte ad uno stesso indice di fabbricabilità fondiario, tale ripartizione può essere determinata con la utilizzazione delle quattro tabelle allegate.

La tabella n. 1 riporta, per ciascuna maglia, l'elenco delle particelle ricadenti (totalmente o in parte) nella stessa con la individuazione delle superfici tipizzate - per ciascuna particella - distinte tra "compromesse" (e quindi di fatto escluse dal Piano di lottizzazione) e "sottoposte al PdL.". Queste ultime sono poi disaggregate, sempre per ciascuna particella, in superficie dei lotti e superficie delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

La tabella n. 2 (derivata dalla tabella n. 1) riporta la aggregazione per ditta (così come risulta dal catasto) delle superfici - sempre per ditta - delle aree tipizzate divise tra "compromesse" e sottoposte al piano di lottizzazione. Le aree sottoposte al PdL individuano la "quota" di partecipazione di ciascuna proprietà alla lottizzazione e la colonna (12) individua l'entità percentuale di tale partecipazione. Al riguardo è opportuno chiarire che l'aver escluso dalla lottizzazione, e quindi dal riparto percentuale, le aree "compromesse" risolve, almeno in parte, il problema del mancato aggiornamento catastale.

La tabella n. 3 riporta il computo delle compensazioni dei volumi e delle superfici da cedere al Comune per urbanizzazioni primarie e secondarie. Per i volumi, partendo dalla volumetria complessiva prevista dal PdL (ivi compresa quella eventualmente presente nelle aree tipizzate) ed applicando la percentuale della colonna (12) è stato computato il "volume di competenza" per ogni proprietario che, sottratto da quello previsto dal PdL sulla proprietà dello stesso, consente di individuare il volume compensativo (da cedere se quello previsto è superiore a quello di competenza, da ricevere se quello previsto è inferiore a quello di competenza). Analogamente per le superfici da cedere al Comune tra le quali vanno comprese, nel caso delle zone residenziali, anche le aree per la quota di PEEP di competenza del comparto.

Ovviamente, salvo casi particolari, tali compensazioni non potranno avvenire se non attraverso una monetizzazione del dare/avere.

La tabella n. 4 riporta, avendo calcolato il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (a carico dei lottizzanti) il relativo riparto tra i proprietari sempre applicando le aliquote della colonna (12). Il costo complessivo delle UP viene calcolato in separata sede applicando alle opere da costruire (ed ai relativi allacciamenti) i costi del mercato. La stessa tabella riporta poi nelle colonne (20) e (21) la monetizzazione delle compensazioni tra i proprietari dei volumi e delle superfici di cui alla tabella n. 3. Per il computo della compensazione delle superfici viene



attribuito un prezzo medio di mercato per mq di superficie; per la compensazione dei volumi viene individuato un importo per mc corrispondente all'"utile" considerato che in questo caso occorre sottrarre dal "prezzo" del volume il suo "costo di costruzione". Ambedue tali valori vanno indicati in calce alla stessa tabella.

Nel caso la lottizzazione comprenda sottozone con diversi indici di fabbricazione, le colonne (10), (11), (12) vanno ripetute per ciascuna di tali sottozone e nelle tabelle n. 3 e n. 4 vanno riportate le rispettive somme.

- art. 3.6: va precisato che alla equiparazione dei contenuti tecnici tra il PP ed il PL, deve corrispondere per evidenti motivi di equità e di logicità; equiparazione anche nel riparto pubblico/privato dei costi insediativi.

Questi ultimi nel caso della lottizzazione sono tutti a carico dei proprietari che, conseguentemente, vedono in pratica ovviamente annullata la aliquota correlata alle urbanizzazioni del contributo di concessione edilizia. Nel caso dei PP, invece, è il Comune che deve espropriare le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (indennizzando i proprietari) e realizzare le relative opere, rientrando per i conseguenti impegni di spesa, attraverso i contributi di concessione edilizia (aliquota correlata con le urbanizzazioni). Ne segue che questi ultimi devono essere calcolati nel caso del PP, non attraverso le tabelle parametriche regionali ma attraverso la percentualizzazione dei costi insediativi individuati dalla relazione finanziaria dello stesso P.P. Nel caso poi il concessionario assuma (in attuazione dei commi 5 - 10 dell'art. 24 L.R. 12 febbraio 1979, n. 6, e succ. mod.) la esecuzione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione (con relativa cessione delle aree al Comune) va precisato - nella specifica convenzione a stipularsi - il criterio di valutazione (per le aree e per le opere) da seguire nella applicazione dell'ottavo comma dello stesso art. 24 sopra richiamato.

Ciò perché è manifestamente illogico e, comunque determinante conseguenze inique, sottrarre tra loro grandezze disomogenee (dal "contributo" - che è una aliquota del costo di un complesso di opere - non si può sottrarre il "costo" di una o più opere).

Occorre, pertanto, risalire dal costo della o delle opere assunte dal concessionario alla relativa aliquota (il contributo) che gli deve essere scomputata. Ovviamente, se il concessionario assume la esecuzione di tutte le opere (con cessione delle relative aree urbanizzative di sua competenza), gli va scomputato tutto il contributo correlato alle urbanizzazioni.

La determinazione del costo di urbanizzazione di competenza di ogni concessionario oppure, nel richiamato caso di assunzione da parte dello stesso di opere urbanizzative, del costo di urbanizzazione residuale su cui poi calcolare l'eventuale "contributo residuale" da addebitare alla concessione, può essere effettuata secondo la procedura indicata nelle tabelle n. 5 e n. 6.

La tabella n. 5 organizza i dati della Relazione Finanziaria del PdL in modo da individuare l'incidenza di ciascuna opera di urbanizzazione per mq. di superficie di lotto, disaggregando la aliquota relativa alla acquisizione delle aree da quella relativa alla costruzione delle opere.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"

TABELLA N.1 (Art.51 L.r. n.56/80)						
SUPERFICI TIPIZZATE E LOTTIZZATE PER MAGLIA						
Maglia	Catastale Fg./P.IIa		SUPERFICI TIPIZZATE		PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
			Compromesse	Sottoposte ai P.L. (5)+(6)	Sup. Lotti	Sup.Urbaniz. Prim. e Second.
	Fg. /P.IIa		mq.	mq.	mq.	mq.
"(1)"	"(2)"		"(3)"	"(4)"	"(5)"	"(6)"
COMPARTO Dc3	54	454	4.529,59	12.132,41		
	54	455	0,00	17,00		
	54	456	0,00	3.637,00		
	54	457	0,00	71,00		
			4.529,59	15.857,41	6.369,92	9.487,49
	54	45	658,03	8.124,97		
			658,03	8.124,97	3.263,80	4.861,17
	54	546	450,56	448,44		
	54	548	867,35	1.942,65		
	54	550	2.826,25	1.840,75		
			4.144,16	4.231,84	1.699,93	2.531,91
	54	549	1.844,26	933,74		
			1.844,26	933,74	375,08	558,66
	54	49	1.308,18	171,82		
	54	196	744,92	625,08		
			2.053,10	796,90	320,11	476,79
	54	48	238,99	1.040,01		
			238,99	1.040,01	417,77	622,24
	54	0	0,00	1.954,13		
			0,00	1.954,13	785,03	1.169,10
		TOTALE	32.939,00	13.231,66	19.707,34	



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

TABELLA N.2 (Art.51 L.r. n.56/80) SUPERFICI TIPIZZATE E CATASTALI PER DITTA CATASTALE						
DITTA	DATI CATASTALI			SUPERFICI TIPIZZATE		
	N. Part.IIe	Superf. Catastale Totale	Superficie Comprom. da (3)	Superf. di Piano di Lott. da (4)	%	
	Fg. /P.IIa	mq.	mq.	mq.		
"(7)"	"(8)"	"(9)"	"(10)"	"(11)"	"(12)"	
ARGESE ANNARITA nata a Mesagne il 01.08.1959 RGS NRT 59M41 F152V	54	454	12.132,41	4.529,59	12.132,41	
	54	455	17,00	0,00	17,00	
	54	456	3.637,00	0,00	3.637,00	
	54	457	71,00	0,00	71,00	
			15.857,41	4.529,59	15.857,41	
CONFRATERNITA' DEL ROSARIO DI GROTTAGLIE C.F. 80017680739	54	45	8.124,97	658,03	8.124,97	24,67
			8.124,97	658,03	8.124,97	
LAINO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 14/10/1969 LNA CRI 69R14E205W	54	546	448,44	450,56	448,44	12,85
	54	548	1.942,65	867,35	1.942,65	
	54	550	1.840,75	2.826,25	1.840,75	
			4.231,84	4.144,16	4.231,84	
LAINO GIUSEPPINA nata a Grottaglie il 13/04/1961 C.F. LNA GPP 61D53 E205V	54	549	933,74	1.844,26	933,74	2,83
			933,74	1.844,26	933,74	
PELUSO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 C.F. PLSCRI38M24E205G	54	49	171,82	1.308,18	171,82	2,42
	54	196	625,08	744,92	625,08	
			796,90	2.053,10	796,90	
PELUSO MARIA nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 PLSMRA33L43E205P	54	48	1.040,01	238,99	1.040,01	3,16
			1.040,01	238,99	1.040,01	
COMUNE DI GROTTAGLIE	54	0	1.954,13	0,00	1.954,13	5,93
			1.954,13	0,00	1.954,13	
TOTALE			32.939,00		32.939,00	100,00



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

TABELLA N.3 (Art.51 L.r. n.56/80) COMPENSAZIONE VOLUMI E SUPERFICI						
DITTA	COMPENSAZIONE VOLUMI Vol. Tot. P.L. = mc. V.			COMP. SUPERFICI A CEDERE Sup. Tot. Urb. = mq. S		
	Volume di competenza (12)xV mc.	Volume in Ditta (4)xSff mc.	Volume di compenso (14)-(13) mc.	Superf. di compet. (12)xS mq.	Superf. in Ditta da (6) mq.	Superf. di compenso (17)-(16) mq.
"(7)"	"(13)"	"(14)"	"(15)"	"(16)"	"(17)"	"(18)"
ARGESE ANNARITA nata a Mesagne il 01.08.1959 RGS NRT 59M41 F152V	12.739,85	12.739,85	0,00	9.487,46	9.487,49	0,03
CONFRATERNITA' DEL ROSARIO DI GROTTAGLIE C.F. 80017680739	6.527,60	6.527,48	-0,12	4.861,15	4.861,17	0,01
LAINO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 14/10/1969 LNA CRI 69R14E205W	3.399,86	3.399,86	0,00	2.531,90	2.531,91	0,01
LAINO GIUSEPPINA nata a Grottaglie il 13/04/1961 C.F. LNA GPP 61D53 E205V	750,17	750,17	0,00	558,65	558,66	0,00
PELUSO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 C.F. PLSCRI38M24E205G	640,23	640,23	0,00	476,78	476,79	0,00
PELUSO MARIA nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 PLSMRA33L43E205P	835,54	835,54	0,00	622,24	622,24	0,00
COMUNE DI GROTTAGLIE	1.569,95	1.570,07	0,12	1.169,15	1.169,10	-0,06
TOTALE				19.707,34	19.707,34	0,00
Il segno "-" significa che il volume o la superficie deve essere acquisita Il segno "+" (sottinteso) significa che la superficie deve essere ceduta						



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

TABELLA N.4 RIPARTIZIONE COSTO U.P. E MONETIZZAZIONE COMPENSAZIONI			
Ditta (Catastale)	Ripartizione Costo Costruz. Urbanizzaz. Primarie (12)xCT Euro	Monetizz. Compensaz Superfici (18)xCA Euro	Monetizz. Compensaz. Volumi (15)xPV Euro
"(7)"	"(19)"	"(20)"	"(21)"
ARGESE ANNARITA nata a Mesagne il 01.08.1959 RGS NRT 59M41 F152V	267.295,01	0,95	0,00
CONFRATERNITA' DEL ROSARIO DI GROTTAGLIE C.F. 80017680739	136.955,78	0,48	0,00
LAINO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 14/10/1969 LNA CRI 69R14E205W	71.332,57	0,25	0,00
LAINO GIUSEPPINA nata a Grottaglie il 13/04/1961 C.F. LNA GPP 61D53 E205V	15.739,27	0,06	0,00
PELUSO CIRO nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 C.F. PLSCRI38M24E205G	13.432,67	0,05	0,00
PELUSO MARIA nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 PLSMRA33L43E205P	17.530,57	0,06	0,00
COMUNE DI GROTTAGLIE	32.939,12	-0,94	0,00
TOTALE	555.225,00	0,91	0,00
<p>CA è il prezzo medio di mercato per mq. di superficie terreno depauperato del valore derivante dalla sua potenzialità edificatoria Si assume pari a Euro/mq. 33,10</p> <p>PV è un'importo per mc. corrispondente "all'utile", ovvero la differenza tra il "prezzo" del volume (costruito) ed il suo "costo costruzione". Si assume pari a Euro/mc. 16,80</p> <p>Il segno "-" significa "avere" Il segno "+" (sottinteso) significa "dare"</p>			



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

TABELLA N.5 INCIDENZA DEI COSTI INSEDIATIVI										
URBANIZZAZIONI	Dal P.P.: Quantità	Dalla Relazione Finanziaria del P.P.					Incidenza per mq. di Lotto (Sup. Totale lotti = mq 19,839.97)			
		Costo Acquisiz. Aree (€mq 138,00) Euro	Costo Realizzazione opere			Costo Insediativo Totale Euro	Acquisto Aree Euro/mq.	Realizzazione Opere Euro/mq.	Totale Euro/mq.	
			Quantità x	Costo=	Costo					
	"(1)"	"(2)"	"(3)"	"(4)"	"(5)"	"(6)"	"(7)"	"(8)"	"(9)"	
A) Strade e spazi di sosta	mq.	6.000,00	-	6.000,00	35,00	210.000,00	210.000,00	0,00	21,04	21,04
B) Rete fognante acque nere	ml.	325,00	-	325,00	90,00	29.250,00	29.250,00	0,00	2,93	2,93
C) Rete fognante acque bianche	ml.	325,00	-	325,00	90,00	29.250,00	29.250,00	0,00	2,93	2,93
D) Rete distr. Acque	ml.	325,00	-	325,00	100,00	32.500,00	32.500,00	0,00	3,26	3,26
E) Rete distr. En. Elettrica	ml.	325,00	-	325,00	35,00	11.375,00	11.375,00	0,00	0,00	0,00
F) Rete distr. Gas	ml.	325,00	-	325,00	105,00	34.125,00	34.125,00	0,00	3,42	3,42
G) Rete telefonica	ml.	325,00	-	325,00	50,00	16.250,00	16.250,00	0,00	1,63	1,63
H) Rete Pub. Illumin.	ml.	885,00	-	885,00	35,00	30.975,00	30.975,00	0,00	3,10	3,10
I) Illuminazione stradale (pali)	cad.	29	-	29,00	600,00	17.400,00	17.400,00	0,00	1,74	1,74
L) Verde Attrezzato	mq.	2.400,00	-	2.400,00	4,00	9.600,00	9.600,00	0,00	0,96	0,96
M) Acquisizione area per innesto strada	mq.	0,00	138,00	0,00	138,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00
N) Spese Generali	-	-	-	-	-	134.500,00	134.500,00	-	13,47	13,47
TOTALI						555.225,00	555.225,00	0,00	54,49	54,49

Grottaglie, li 10 APRILE 2016

Il Tecnico

(Dott. Ing. Giuseppe D'AVERSA)