



CITTÀ di POTENZA

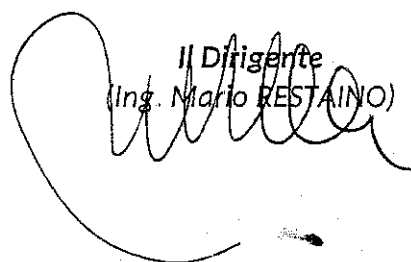
Unità di Direzione Risorse Finanziarie

Gestione del Patrimonio

Repertorio delle Determinazioni	Riservato al Servizio Finanziario
num. <u>30</u>	Pervenuta in data _____
del <u>09/02/2018</u>	Restituita in data _____

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

OGGETTO:	Rettifica ed aggiornamento della Determinazione Dirigenziale n. 190 del 28/10/2014 U.D. Gestione Patrimonio - Manutenzioni e Servizi Tecnologici, avente ad oggetto : <i>"Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011. Cessione delle aree di proprietà comunale nelle località Macchia Giocoli e Murate. Determinazione dei valori di cessione"</i>
-----------------	---


Il Dirigente
(Ing. Mario RESTAINO)

L'anno 2018, il giorno 09/02/2018 del mese di FEBBRAIO negli uffici del Comune

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE con Determinazione n. 190 del 28/10/2014, il Dirigente Unità di Direzione Gestione Patrimonio – Manutenzioni e Servizi Tecnologici definiva il valore di cessione delle aree di località Macchia Giocoli e Murate alle cooperative o, in mancanza, ai soci assegnatari degli alloggi ivi realizzati o, comunque, a chi risulti attuale intestatario degli alloggi, sulla base dei criteri dettati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 121/2011, per un importo di complessivi € 5.146.625,54;

DATO ATTO che gli esiti dell'istruttoria condotta facevano salva la necessità o, quantomeno, l'opportunità di eseguire appositi rilievi planimetrici e conseguenti frazionamenti, per definire l'esatta consistenza delle aree, nei casi in cui queste fossero state dedotte solo su base cartografica per mancanza di corrispondenze catastali;

ATTESO CHE

per la località Murate si è provveduto a tali operazioni di rilevamento per le conseguenti sistemazioni catastali (frazionamenti/allineamenti), si è definita l'esatta consistenza delle aree sulla base di tali risultanze e, di conseguenza, si è rideterminato il valore delle aree da cedere in proprietà agli interessati;

secondo i criteri anzidetti, non è stato necessario apportare modifiche alla situazione catastale per determinare l'esatta consistenza delle aree ed il relativo valore per la località Macchia Giocoli;

DATO ATTO, inoltre, che gli esiti dell'istruttoria condotta facevano salva l'applicazione dell'ulteriore rivalutazione monetaria dal momento del primo calcolo (settembre 2014) per cui si è provveduto ad aggiornare tale valutazione all'attualità;

RILEVATA, inoltre, la necessità di integrare la valutazione approvata con la Determinazione n. 190/2014, al fine di depurare gli importi determinati da alcuni errori di calcolo emersi anche a seguito di osservazioni da cittadini interessati ed anche al fine di meglio precisare gli importi per i singoli lotti delle cooperative Tonale di Macchia Giocoli, sempre in accoglimento di osservazioni pervenute ed anche in quanto l'area da cedere a ciascun lotto risulta singolarmente definita in catasto;

PRESO ATTO, pertanto, che le rettifiche alla precedente valutazione riguardano i seguenti aspetti:

Per la cooperativa TONALE nel quartiere Macchia Giocoli, si è ricalcolato l'importo dovuto per ciascun lotto, sulla base della volumetria realizzata per ciascun lotto la quale è stata determinata ripartendo la volumetria complessiva dei tre lotti in proporzione all'unico dato rilevabile dagli atti ovvero il numero di alloggi di ciascun lotto;

Per il quartiere Murate le correzioni apportate riguardano:

- per la cooperativa SILP 3, la correzione di una incongruenza, per mero errore materiale, fra l'importo calcolato della tabella "*Valore totale del lotto occupato*" e l'importo riportato nella tabella conclusiva del "*Valore totale dei lotti da cedere in proprietà*";
- per tutte le cooperative la ridefinizione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da mantenere al Comune di Potenza per urbanizzazioni (strade e verde pubblico), sulla base delle operazioni di sistemazione catastale (frazionamenti/allineamenti) conseguenti a rilevamenti planimetrici effettuati, laddove nella prima stesura tali aree erano state determinate solo su base cartografica per assenza di riferimenti catastali.

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011;

RICHIAMATO e confermato ogni altro contenuto della Determinazione Dirigenziale U.D. Gestione Patrimonio n. 190 del 28/10/2014;

DATO ATTO che la cessione onerosa delle aree di che trattasi è prevista nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2018/2020 e che i relativi proventi sono destinati all'Organo Straordinario di Liquidazione per il finanziamento della massa attiva occorrente per il ripiano di passività pregresse inserite nel piano di rilevazione dei debiti conseguente al dissesto finanziario dichiarato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 20 novembre 2014;

VISTI

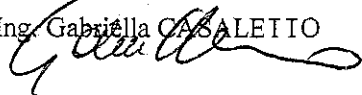
- il D.Lgs. 267/2000 Testo Unico Enti Locali ed in particolare i principi di Bilancio stabiliti dall'art. 162;
- il Decreto del Sindaco di Potenza n. 95 del 12 dicembre 2017 di nomina del Responsabile della U.D. "Risorse Finanziarie",

DETERMINA

- 1) di rettificare ed aggiornare in € 5.159.685,97 il valore complessivo dei lotti di terreno da cedere in proprietà alle cooperative o, in mancanza, ai soci assegnatari o, comunque, a chi risulti attuale intestatario degli alloggi, di cui € 3.454.050,50 per le aree di località Macchia Giocoli ed € 1.705.635,47 per le aree di rione Murate, come da documento allegato alla presente;
- 2) di dare atto che, ferma restando la metodologia in base alla quale tali valori sono stati determinati, i predetti importi hanno subito variazioni per la correzione di meri errori materiali, per l'applicazione della rivalutazione monetaria dal momento del primo calcolo (settembre 2014) ed anche in ragione dei rilievi planimetrici e conseguenti frazionamenti operati per definire l'esatta consistenza delle aree da cedere in proprietà nei casi in cui queste erano state dedotte solo su base cartografica, per mancanza di corrispondenze catastali;
- 3) di dare atto che è fatta salva l'eventuale applicazione di interessi legali dalla data della Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011, fino alla data dell'effettivo pagamento o diversa disposizione;
- 4) di confermare ogni altro contenuto della precedente determinazione dirigenziale n. 190 del 28/10/2014 U.D. Gestione del Patrimonio;
- 5) di trasmettere copia della presente determinazione alla U.D. "Assetto del Territorio" per ogni valutazione ai sensi del punto 4. del Dispositivo della Deliberazione n. 121 del 26/05/2011, nonché all'U.D. "Avvocatura".

IL FUNZIONARIO P.O.

Ing. Gabriella CASALETTO



IL DIRIGENTE

Ing. Mario RESTAINO



ANNOTAZIONI DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Estremi di imputazione sul Bilancio di Previsione dell'impegno contabile di spesa

Data

Il Compilatore

Estremi di imputazione sul Bilancio di Previsione dell'accertamento dell'entrata

Data

Il Compilatore

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

- ☐ Per la regolarità contabile si attesta la copertura finanziaria, ai fini del comma 4 dell'articolo 151 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e s.m.i.

Data

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

- ☐ La presente determinazione non comporta il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

Data

09 FEB. 2018



IL DIRIGENTE

Ing. Mario RESTAINO
UD RISORSE FINANZIARIE

(dott. ing. Mario Restaino)

Attestazione di Pubblicazione "Albo Pretorio on-line"

Si attesta che la presente determinazione è stata trasmessa all'Ufficio Notifiche per la pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line del Comune



IL DIRIGENTE

Ing. Mario RESTAINO

UD RISORSE FINANZIARIE

IL DIRIGENTE

(dott. ing. Mario Restaino)

IL RESPONSABILE

Data Trasmissione

RPAP N° _____/2018

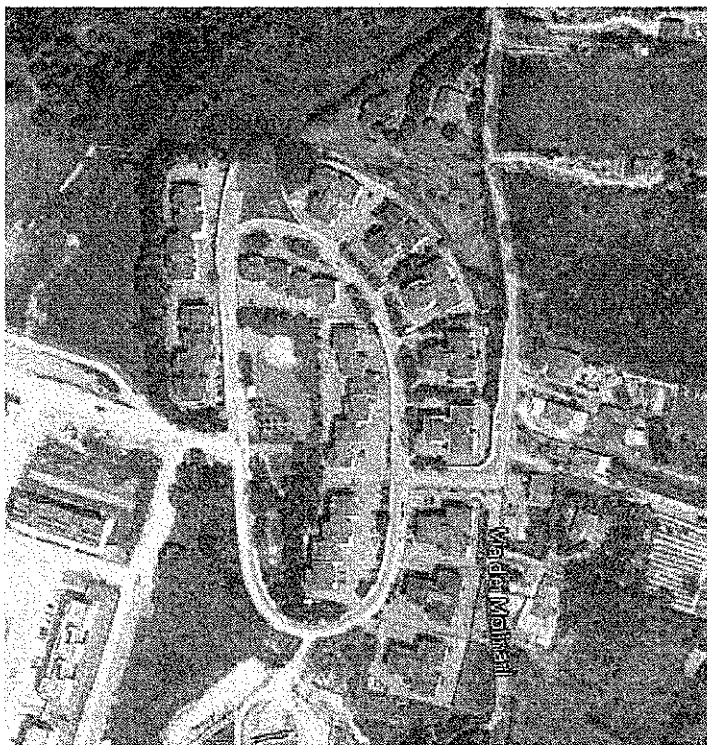
PAP N° _____/2018



COMUNE *di* POTENZA

UNITÀ DI DIREZIONE: RISORSE FINANZIARIE ■

■ UFFICIO GESTIONE DEL PATRIMONIO

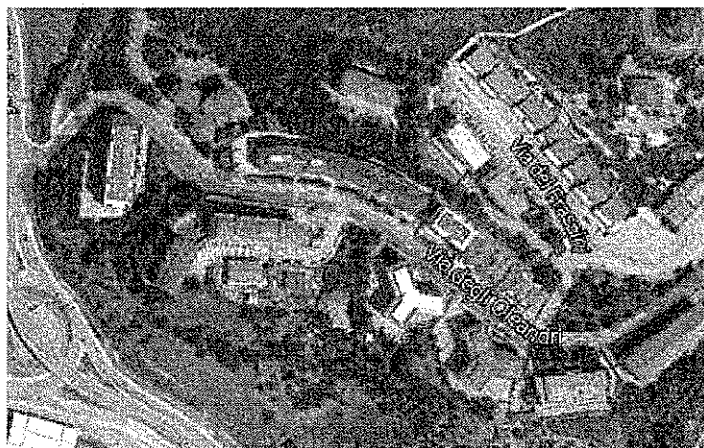
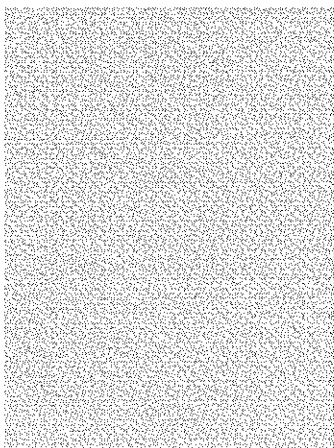


RELAZIONE

CESSIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE ALLE COOPERATIVE IN LOCALITÀ MACCHIA GIOCOLI E MURATE

INTEGR. E AGGIORN. DELLA PRECEDENTE RELAZIONE APPROVATA CON DET. DIRIGENZIALE

U.D. GESTIONE PATRIMONIO - MANUTENZIONI E SERVIZI TECNOLOGICI N. 190/2014



**INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI CESSIONE DELLE
AREE DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA'
MACCHIA GIOCOLI E MURATE**

Con la presente relazione si integra e si aggiorna la precedente, approvata con Determinazione Dirigenziale U.D. Gestione Patrimonio – Manutenzioni e Servizi Tecnologici n. 190/2014, per i seguenti motivi:

- al fine di depurare gli importi da alcuni errori di calcolo emersi anche a seguito di osservazioni da cittadini interessati;
- al fine di meglio precisare gli importi per i singoli lotti delle cooperative Tonale di Macchia Giocoli, sempre in accoglimento di osservazioni pervenute ed anche in quanto l'area da cedere a ciascun lotto risulta singolarmente definita in catasto;
- in ragione della definizione dell'esatta consistenza delle aree da cedere e di quelle da mantenere alla proprietà del Comune nel rione Murate, conseguente alle operazioni di rilevamento planimetrico e relative sistemazioni (frazionamenti/allineamenti) in quei casi in cui le medesime aree erano state dedotte solo su base cartografica, per mancanza di corrispondenze catastali;
- e stata applicata l'ulteriore rivalutazione monetaria dal momento del primo calcolo (settembre 2014) all'attualità.

In particolare, per la cooperativa TONALE nel quartiere Macchia Giocoli, si è ricalcolato l'importo dovuto per ciascun lotto, sulla base della volumetria realizzata per ciascun lotto, la quale è stata calcolata ripartendo la volumetria complessiva dei tre lotti in proporzione all'unico dato rilevabile dagli atti ovvero il numero di alloggi di ciascun lotto, secondo lo schema seguente:

Cooperativa	Cubatura assentita (mc)
TONALE	28.573
<i>Dettaglio TONALE</i>	
<i>Lotto 9 n. 16 alloggi</i>	8 164
<i>Lotto 10 n. 24 alloggi</i>	12 245
<i>Lotto 11 n. 16 alloggi</i>	8.164
TOTALE	28.573

Per il quartiere Murate le correzioni apportate riguardano:

- per la cooperativa SILP 3, la correzione di una incongruenza, per mero errore materiale, fra l'importo calcolato della tabella "*Valore totale del lotto occupato*" e l'importo riportato nella tabella conclusiva del "*Valore totale dei lotti da cedere in proprietà*";
- per tutte le cooperative la ridefinizione delle aree da cedere in proprietà (e del conseguente valore) e di quelle da mantenere al Comune di Potenza per urbanizzazioni (strade, piazze e verde pubblico), sulla base delle operazioni di sistemazione catastale (frazionamenti/allineamenti) conseguenti a rilevamenti planimetrici effettuati, laddove nella prima stesura tali aree erano state determinate solo su base cartografica per assenza di riferimenti catastali.



PREMESSA

Le presenti elaborazioni si basano sui dati desunti dalle perizie tecniche prodotte nel corso delle cause civili per il risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima dei suoli, dalle sentenze stesse, nonché da ulteriori approfondimenti tramite consultazione della documentazione detenuta presso l'U.D. Affari Legali, l'U.D. Edilizia e Pianificazione e l'U.D. Espropriazioni e da considerazioni svolte su base cartografica.

Si è tenuto conto, inoltre, di quanto stabilito nel corso della Conferenza di Servizi interna all'Ente tenutasi in data 21/10/2014 fra i Responsabili delle Unità di Direzione coinvolte nell'attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011, come da relativo verbale.

Il lotto da cedere in vendita a ciascuna cooperativa o, in mancanza, ai relativi soci, sarà quello effettivamente occupato e trasformato. Tale lotto, in linea di massima, è costituito dall'area di sedime dei singoli fabbricati delle cooperative con relative aree di pertinenza, ove esistenti e comprendenti recinzione, piazzale, accesso, sistemazione esterna compresa quella a verde, etc.

Saranno, invece, conservate al patrimonio comunale le aree utilizzate per opere di urbanizzazione, strade, piazze e standard urbanistici (aree a verde pubblico). Le strade, in particolare, sono desunte dalle previsioni urbanistiche.

METODOLOGIA IMPIEGATA

Per sviluppare la cubatura prevista ed eseguita dalle cooperative con la costruzione dei singoli edifici, risulta insufficiente la superficie del lotto fondiario assegnato oppure occupato.

Questo significa che le cooperative, per sviluppare la cubatura in eccesso rispetto al lotto edificatorio loro assegnato, ovvero al lotto occupato, hanno assorbito quanto necessario dalle altre aree utilizzate per opere di urbanizzazione e che comunque resteranno nella proprietà del Comune nonché da altre aree che, sebbene non trasformate e non acquisite al patrimonio comunale, hanno perso i propri diritti edificatori.

Il valore del singolo lotto fondiario da cedere in vendita sarà, dunque, determinato calcolando e sommando:

- 1) il valore delle aree del lotto occupato; tale valore si ottiene moltiplicando la superficie del lotto per il valore di mercato unitario del terreno fissato dalle sentenze per l'intera area, aggiornato all'attualità;
- 2) il valore dei diritti urbanistici da considerarsi trasferiti nei lotti fondiari per legittimarne la congruità urbanistica; tale valore si determina considerando la superficie necessaria per integrazioni di cubatura, rispetto all'area occupata. Di tale superficie, quella trasformata ed utilizzata dal Comune di Potenza per opere di urbanizzazione e standard urbanistici ed acquisita al patrimonio comunale, verrà valutata all'80% del valore di mercato stabilito dalle sentenze (perizia CTU Ingg. Laurini e Silvestro nella causa Giocoli/Comune + altri). Le rimanenti aree, utilizzate al solo fine dell'asservimento alla cubatura assentita, non trasformate e non acquisite al patrimonio comunale, verranno valutate in base all'indennizzo stabilito dal Giudice in ciascuna delle due cause civili.

Nel prosieguo sono esplicitati i calcoli che conducono alla determinazione del valore complessivo delle aree di proprietà del Comune da cedere in vendita rispettivamente nelle località Macchia Giocoli e Murate.



AREE IN LOCALITA' MACCHIA GIOCOLI

Per sviluppare la cubatura prevista dalle cooperative con la costruzione dei singoli edifici risulta insufficiente la superficie del lotto assegnato e quindi occupato.

Questo significa che le cooperative, per la cubatura in eccesso rispetto al lotto edificatorio loro assegnato, hanno assorbito quanto necessario da altre aree, come meglio precisato nel seguito.

Nella seguente tabella si riportano i dati relativi alla cubatura dei singoli edifici, all'estensione del singolo lotto edificatorio, alla superficie totale necessaria per conseguire l'intera cubatura e, quindi, alla superficie integrativa, esterna al lotto, asservita per cubatura

Cooperativa	Cubatura assentita (mc)	Lotto assegnato ed occupato (mq)	Lotto assegnato ed occupato (proprietà Giocoli) (mq)	Lotto assegnato ed occupato (altri prop.) (mq)	Area asservita per cubatura (mq)	Superficie totale necessaria per conseguire l'intera cubatura (Giocoli) (mq)
AVVENIRE	7.501	2.189	2.189	0	2.412	4.601
PARCO GIUSTINIANA	7.501	2.478	2.478	0	2.123	4.601
REGIONE	5.705	2.213	784*	1.429	1.287	2.071
SOLARIUM	5.705	1.833	857*	976	1.667	2.524
LAVINIA	5.705	1.915	1.622*	293	1.585	3.249
NERVI	5.705	1.749	1.749	0	1.751	3.500
LA CAPANNA	5.705	1.860	1.860	0	1.640	3.500
TONALE	28.573	8.498	8.498	0	9.031	17.529
<i>Dettaglio TONALE</i>						
<i>Lotto 9</i>	<i>8.164</i>	<i>2.364</i>	<i>2.364</i>	<i>0</i>	<i>2.644</i>	<i>5.008</i>
<i>Lotto 10</i>	<i>12.245</i>	<i>3.223</i>	<i>3.223</i>	<i>0</i>	<i>4.290</i>	<i>7.513</i>
<i>Lotto 11</i>	<i>8.164</i>	<i>2.911</i>	<i>2.911</i>	<i>0</i>	<i>2.097</i>	<i>5.008</i>
TOTALE	72.100		20.037	2.698	21.496	41.533

*Si fa presente che i lotti assegnati ed occupati dalle cooperative REGIONE, SOLARIUM e LAVINIA ricadono, per un totale di mq 2.698, su aree non ancora acquisite al patrimonio del Comune in quanto nella proprietà di soggetti diversi dai Giocoli. Nella tabella precedente si è indicata la sola superficie del lotto assegnato alle tre cooperative anzidette ricadente originariamente nella proprietà dei Giocoli ed attualmente nella proprietà del Comune.

Prima di cedere in proprietà tali aree si segnala la necessità di operare opportuni frazionamenti catastali.

L'area necessaria per integrazioni di cubatura è, dunque, di mq 21.496.

Di tale superficie, una parte e, precisamente, mq 14.963 sono stati utilizzati dal Comune per opere di urbanizzazione, mentre mq 6.533 sono stati utilizzati solo come asservimento alla cubatura eseguita, secondo lo schema seguente:



Cooperativa	Area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (mq)	Area asservita e non trasformata (mq)	Totale Area asservita per cubatura (mq)
AVVENIRE	1.679	733	2.412
PARCO GIUSTINIANA	1.478	645	2.123
REGIONE	896	391	1.287
OLARIUM	1.160	507	1.667
LAVINIA	1.103	482	1.585
NERVI	1.219	532	1.751
LA CAPANNA	1.142	498	1.640
TONALE	6.286	2.745	9.031
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	<i>1.840</i>	<i>804</i>	<i>2.644</i>
<i>Lotto 10</i>	<i>2.986</i>	<i>1.304</i>	<i>4.290</i>
<i>Lotto 11</i>	<i>1.460</i>	<i>637</i>	<i>2.097</i>
TOTALE	14.963	6.533	21.496

E' doveroso precisare che sulle aree destinate dal Comune di Potenza ad opere di urbanizzazione, per una superficie di mq 1.795 lo jus aedificandi è stato già ceduto a terzi dagli originari proprietari ed inoltre sulle medesime aree insistono, per una superficie complessiva di mq 2.202 e sempre ceduti dagli originari proprietari, i diritti utilizzati da due ulteriori cooperative con la destinazione ad area di sedime delle relative opere di urbanizzazione (cfr. Determinazione Dirigenziale U.D. Gestione Patrimonio ed Espropri n. 33 del 12/02/2008).

Tali superfici non verranno comunque scomputate dal calcolo del valore delle aree sfruttate ai fini edificatori dalle cooperative in parola e ciò in ottemperanza al criterio dettato dal Consiglio Comunale secondo il quale alle cooperative vanno imputati i valori dei diritti edificatori equivalenti alla cubatura effettivamente realizzata al fine, comunque, di giustificare la conformità urbanistica.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO CORRISPONDENTE AL LOTTO ASSEGNATO/OCCUPATO

Valore di mercato del terreno fissato dalla sentenza: £ 80.000/mq pari a € 41,32/mq (valore al maggio 1988)

Valore rivalutato all'attualità: € 89,62 (valore al dicembre 2017)

Indice della rivalutazione: 2.169 (fonte: sito ISTAT)

VALORE DEL LOTTO ASSEGNATO ED OCCUPATO			
Cooperativa	Lotto assegnato ed effettivamente occupato (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq)	Valore totale del lotto assegnato ed occupato (€)
AVVENIRE	2.189	89,62	196.178,18
PARCO GIUSTINIANA	2.478	89,62	222.078,36
REGIONE	784	89,62	70.262,08
SOLARIUM	857	89,62	76.804,34
LAVINIA	1.622	89,62	145.363,64
NERVI	1.749	89,62	156.745,38
LA CAPANNA	1.860	89,62	166.693,20
TONALE	8.498	89,62	761.590,76
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	<i>2.364</i>	<i>89,62</i>	<i>211.861,68</i>
<i>Lotto 10</i>	<i>3.223</i>	<i>89,62</i>	<i>288.845,26</i>
<i>Lotto 11</i>	<i>2.911</i>	<i>89,62</i>	<i>260.883,82</i>
TOTALE	20.037	89,62	1.795.715,94



VALORE DEI DIRITTI URBANISTICI DA CONSIDERARSI TRASFERITI NEI LOTTI FONDIARI PER LEGITTIMARNE LA CONGRUITA' URBANISTICA

Le cooperative hanno sfruttato la cubatura della superficie complessiva di mq. 41.533 di cui mq 20.037 di area effettivamente occupata e da cedere in proprietà alle cooperative e mq 21.496 per integrazioni di cubatura. Di questa, però, il Comune ha occupato e trasformato solo mq 14.963 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e tale superficie rimarrà nella proprietà del Comune.

Come precisato in premessa, ciò comporta che:

1. su 14.963 mq di superficie occupata e trasformata dal Comune di Potenza per opere di urbanizzazione, le cooperative dovranno l'80% del valore di mercato del terreno fissato dalle sentenze (secondo il criterio sancito nella perizia CTU degli Ingg. Laurini e Silvestro nella causa Giocoli/Comune + altri);
2. sui rimanenti 6.533 mq non trasformati dal Comune per opere di urbanizzazione e non acquisiti al patrimonio comunale sebbene regolarmente indennizzate ai proprietari, ma utilizzati ad esclusiva integrazione delle cubature eseguite dalle cooperative, queste dovranno il 100% del valore di mercato del terreno, secondo il criterio stabilito dalla sentenza n. 156/2002 del Tribunale di Potenza nella causa civile Giocoli/Comune + altri e confermato nella sentenza n. 191/2006 della Corte d'Appello.

Risultano, pertanto, i seguenti valori:

1. Valore delle superfici sfruttate a fini edificatori e poi trasformate dal Comune di Potenza per le opere di urbanizzazione

VALORE DIRITTI EDIFICATORI SU SUOLI ACQUISITI DAL COMUNE DI POTENZA E TRASFORMATI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE			
Cooperativa	Area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq) pari all'80% del valore di mercato	Valore totale area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (€)
AVVENIRE	1.679	71,70	120.384,30
PARCO GIUSTINIANA	1.478	71,70	105.972,60
REGIONE	896	71,70	64.243,20
SOLARIUM	1.160	71,70	83.172,00
LAVINIA	1.103	71,70	79.085,10
NERVI	1.219	71,70	87.402,30
LA CAPANNA	1.142	71,70	81.881,40
TONALE	6.286	71,70	450.706,20
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	1.840	71,70	131.928,00
<i>Lotto 10</i>	2.986	71,70	214.096,20
<i>Lotto 11</i>	1.460	71,70	104.682,00
TOTALE	14.963	71,70	1.072.847,10



2. Valore delle aree utilizzate in via esclusiva ad integrazione delle cubature necessarie alla edificazione dei fabbricati

VALORE DIRITTI EDIFICATORI SU SUOLI AD ESCLUSIVA INTEGRAZIONE DELLA CUBATURA			
Cooperativa	Area asservita e non trasformata (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq)	Valore totale area asservita e non trasformata (€)
AVVENIRE	733	89,62	65.691,46
PARCO GIUSTINIANA	645	89,62	57.804,90
REGIONE	391	89,62	35.041,42
SOLARIUM	507	89,62	45.437,34
LAVINIA	482	89,62	43.196,84
NERVI	532	89,62	47.677,84
LA CAPANNA	498	89,62	44.630,76
TONALE	2.745	89,62	246.006,90
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	804	89,62	72.054,48
<i>Lotto 10</i>	1.304	89,62	116.864,48
<i>Lotto 11</i>	637	89,62	57.087,94
TOTALE	6.533	89,62	585.487,46

VALORE COMPLESSIVO DEI DIRITTI URBANISTICI DA CONSIDERARSI TRASFERITI NEI LOTTI FONDIARI PER LEGITTIMARNE LA CONGRUITA' URBANISTICA			
Cooperativa	Valore totale area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (€)	Valore totale area asservita e non trasformata (€)	Valore totale area asservita (diritti edificatori) (€)
AVVENIRE	120.384,30	65.691,46	186.075,76
PARCO GIUSTINIANA	105.972,60	57.804,90	163.777,50
REGIONE	64.243,20	35.041,42	99.284,62
SOLARIUM	83.172,00	45.437,34	128.609,34
LAVINIA	79.085,10	43.196,84	122.281,94
NERVI	87.402,30	47.677,84	135.080,14
LA CAPANNA	81.881,40	44.630,76	126.512,16
TONALE	450.706,20	246.006,90	696.713,10
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	131.928,00	72.054,48	203.982,48
<i>Lotto 10</i>	214.096,20	116.864,48	330.960,68
<i>Lotto 11</i>	104.682,00	57.087,94	161.769,94
TOTALE	1.072.847,10	585.487,46	1.658.334,56



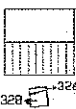
VALORE TOTALE DEI SINGOLI LOTTI FONDIARI DA CEDERE IN PROPRIETA' ALLE COOPERATIVE

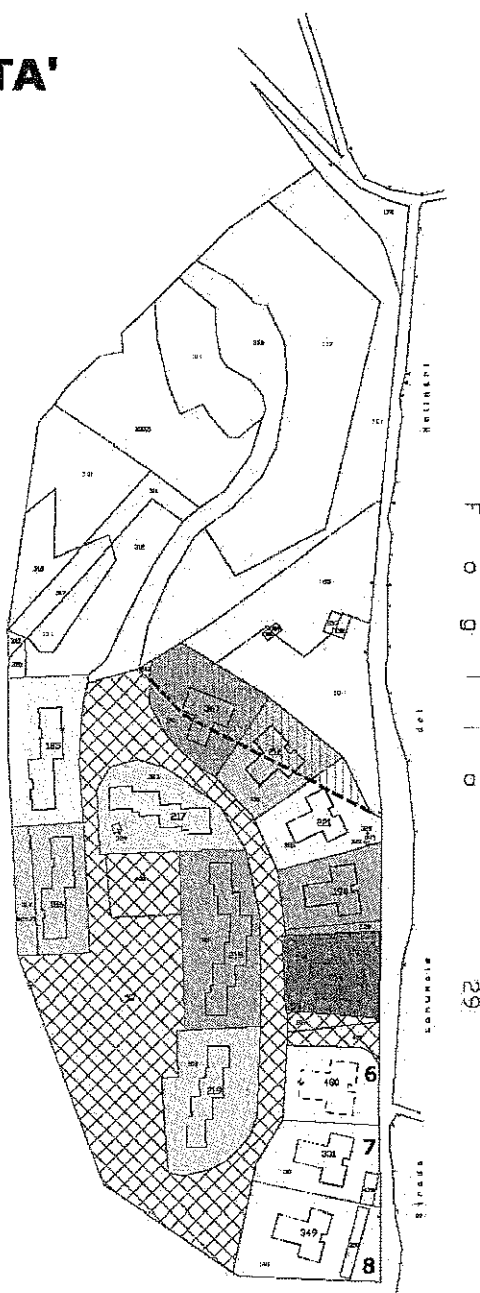
Cooperativa	Valore area del lotto assegnato ed occupato (€)	Valore totale area asservita (diritti edificatori) (€)	Valore totale del lotto da cedere in proprietà (€)
AVVENIRE	196.178,18	186.075,76	382.253,94
PARCO GIUSTINIANA	222.078,36	163.777,50	385.855,86
REGIONE	70.262,08	99.284,62	169.546,70
SOLARIUM	76.804,34	128.609,34	205.413,68
LAVINIA	145.363,64	122.281,94	267.645,58
NERVI	156.745,38	135.080,14	291.825,52
LA CAPANNA	166.693,20	126.512,16	293.205,36
TONALE	761.590,76	696.713,10	1.458.303,86
<i>Dettaglio TONALE</i>			
<i>Lotto 9</i>	211.861,68	203.982,48	415.844,16
<i>Lotto 10</i>	288.845,26	330.960,68	619.805,94
<i>Lotto 11</i>	260.883,82	161.769,94	422.653,76
TOTALE	1.795.715,94	1.658.334,56	3.454.050,50

E' fatta salva l'eventuale applicazione di interessi legali dalla data della Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011, fino alla data dell'effettivo pagamento o diversa disposizione.



COOPERATIVE LOCALITA' MACCHIA GIOCOLI

1		COOP_EDILIZIA A.R.L. REGIONE mq 784 mq 1429 mq 2213
2		COOP_EDILIZIA A.R.L. SOLARIUM mq 857 mq 976 mq 1833
3		COOP_EDILIZIA A.R.L. LAVINIA mq 1622 mq 293 mq 1915 mq 21
4		COOP_NERVI mq 1749
5		COOP_EDILIZIA A.R.L. LA CAPANNA mq 1860
9		COOP_EDILIZIA A.R.L. TONALE mq 2364
10		COOP_EDILIZIA A.R.L. TONALE mq 3223
11		COOP_EDILIZIA A.R.L. TONALE mq 2911 TOTALE mq 8498
12		COOP_PARCO GIUSTINIANA mq 2478
13		COOP_EDILIZIA A.R.L. L'AVVENIRE mq 2189
6		COOP_EDILIZIA A.R.L. AZ 10 mq 1702
7		COOP_EDILIZIA A.R.L. LUCANIA mq 2060
8		COOP_EDILIZIA A.R.L. CASA BELLA mq 2732
		URBANIZZAZIONI mq 14963



C^{na} di Potenza F. 28 ALL. "A"



AREE IN LOCALITA' MURATE

Per le cooperative di località Murate, il lotto assegnato non coincide, quanto a superficie, con quello occupato. Come detto in premessa, nella determinazione del valore del lotto da cedere in proprietà si farà riferimento al lotto occupato.

Si precisa che la superficie del lotto occupato dalle singole cooperative è stata determinata su base cartografica, individuando elementi quali muri, cancellate, recinzioni, etc o comunque elementi delimitanti le aree stesse.

Prima dell'effettiva cessione delle aree sarà necessario o, quantomeno opportuno, eseguire appositi rilievi planimetrici, per definire l'esatta consistenza delle aree stesse.

Sarà inoltre necessario operare gli opportuni frazionamenti catastali delle aree da cedere in proprietà in quanto, si ribadisce, gli attuali confini dei lotti realizzati non sempre seguono i confini delle particelle catastali.

Analogamente al caso precedente, per sviluppare la cubatura prevista dalle cooperative con la costruzione dei singoli edifici, risulta insufficiente la superficie del lotto occupato.

Questo significa che le cooperative, per la cubatura in eccesso rispetto al lotto edificatorio loro assegnato, hanno assorbito quanto necessario da altre aree, come meglio precisato nel seguito.

Nella seguente tabella si riportano i dati relativi alla cubatura dei singoli edifici, all'estensione del singolo lotto edificatorio, alla superficie totale necessaria per conseguire l'intera cubatura e, quindi, alla superficie integrativa, esterna al lotto, asservita per cubatura.

Cooperativa	Cubatura assentita (mc)	Lotto occupato (mq)	Area asservita per cubatura (mq)	Superficie totale necessaria per conseguire l'intera cubatura (mq)
APOLLO 1	11.421	4.000	2.576	6.576
SILP 3	4.883	1.743	1.069	2.812
SAN CRISTOFORO	9.767	761	4.863	5.624
IRGAL	7.492	3.791	523	4.314
TOTALE	33.563	10.295	9.031	19.326

L'area necessaria per integrazioni di cubatura è di mq 9.031.

Di tale superficie, una parte e, precisamente, mq 6.472 sono stati utilizzati dal Comune per opere di urbanizzazione, mentre mq 2.559 sono stati utilizzati solo come asservimento alla cubatura eseguita (relitti non acquisiti al patrimonio comunale), secondo lo schema seguente:

Cooperativa	Area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (mq)	Area asservita e non trasformata (relitti) (mq)	Totale Area asservita per cubatura (mq)
APOLLO 1	1.846	730	2.576
SILP 3	766	303	1.069
SAN CRISTOFORO	3.485	1.378	4.863
IRGAL	375	148	523
TOTALE	6.472	2.559	9.031

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO CORRISPONDENTE AL LOTTO OCCUPATO

Valore di mercato del terreno fissato dalla sentenza: £ 70.000/mq pari a € 36,15/mq (valore al giugno 1984)

Valore rivalutato all'attualità: € 98,59 (valore al dicembre 2017)

Indice della rivalutazione: 2.727 (fonte: sito ISTAT)



VALORE DEL LOTTO OCCUPATO			
Cooperativa	Area effettivamente occupata (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq)	Valore totale del lotto occupato (€)
APOLLO 1	4.000	98,59	394.360,00
SILP 3	1.743	98,59	171.842,37
SAN CRISTOFORO	761	98,59	75.026,99
IRGAL	3.791	98,59	373.754,69
TOTALE	10.295	98,59	1.014.984,05

VALORE DEI DIRITTI URBANISTICI DA CONSIDERARSI TRASFERITI NEI LOTTI FONDIARI PER LEGITTIMARNE LA CONGRUITA' URBANISTICA

Le cooperative hanno sfruttato la cubatura della superficie complessiva di 19.326 mq di cui mq 10.295 di area effettivamente occupata e da cedere in proprietà alle cooperative e mq 9.031 per integrazioni di cubatura. Di questa, però, il Comune ha occupato e trasformato solo mq 6.472 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o aree a verde pubblico e tale superficie rimarrà nella proprietà del Comune.

Come precisato in premessa, ciò comporta che:

1. su 6.472 mq di superficie occupata e trasformata dal Comune di Potenza per opere di urbanizzazione o aree a verde pubblico, le cooperative dovranno l'80% del valore di mercato del terreno stabilito dalle sentenze (secondo il medesimo criterio utilizzato per le aree di Macchia Giocoli).
2. sui rimanenti 2.559 mq non trasformati dal Comune per opere di urbanizzazione e non acquisiti al patrimonio comunale (relitti) sebbene indennizzate ai proprietari, ma utilizzati ad esclusiva integrazione delle cubature eseguite dalle cooperative, queste dovranno un valore determinato secondo il criterio stabilito dalla sentenza n. 93/2002 del Tribunale di Potenza nella causa civile Cammarota/Comune + altri e confermato nella sentenza n. 85/2006 della Corte d'Appello (non il valore pieno di mercato di £ 70.000/mq, ma un valore determinato in via equitativa in £ 50.000/ mq al giugno 1984).

Risultano, pertanto, i seguenti valori:

1. Valore delle superfici sfruttate a fini edificatori e poi trasformate dal Comune di Potenza per le opere di urbanizzazione

VALORE DIRITTI EDIFICATORI SU SUOLI ACQUISITI DAL COMUNE DI POTENZA E TRASFORMATI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE			
Cooperativa	Area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq) pari all' 80% del valore di mercato	Valore totale area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (€)
APOLLO 1	1.846	78,87	145.594,02
SILP 3	766	78,87	60.414,42
SAN CRISTOFORO	3.485	78,87	274.861,95
IRGAL	375	78,87	29.576,25
TOTALE	6.472	78,87	510.446,64

2. Valore delle aree utilizzate in via esclusiva ad integrazione delle cubature necessarie alla edificazione dei fabbricati (relitti)

Valore dei relitti fissato dalla sentenza: £ 50.000/mq pari a € 25,82/mq (valore al giugno 1984)

Valore rivalutato all'attualità: € 70,42 (valore a dicembre 2017)

Indice della rivalutazione: 2.727 (fonte: sito ISTAT)



VALORE DIRITTI EDIFICATORI SU SUOLI AD ESCLUSIVA INTEGRAZIONE DELLA CUBATURA			
Cooperativa	Area asservita e non trasformata (relitti) (mq)	Valore unitario del terreno (€/mq)	Valore totale area asservita e non trasformata (€)
APOLLO 1	730	70,42	51.406,60
SILP 3	303	70,42	21.337,26
SAN CRISTOFORO	1.378	70,42	97.038,76
IRGAL	148	70,42	10.422,16
TOTALE	2.559	70,42	180.204,78

VALORE COMPLESSIVO DEI DIRITTI URBANISTICI DA CONSIDERARSI TRASFERITI NEI LOTTI FONDIARI PER LEGITTIMARNE LA CONGRUITA' URBANISTICA			
Cooperativa	Valore totale area asservita e trasformata per opere di urbanizzazione (€)	Valore totale area asservita e non trasformata (€)	Valore totale area asservita (diritti edificatori) (€)
APOLLO 1	145.594,02	51.406,60	197.000,62
SILP 3	60.414,42	21.337,26	81.751,68
SAN CRISTOFORO	274.861,95	97.038,76	371.900,71
IRGAL	29.576,25	10.422,16	39.998,41
TOTALE	510.446,64	180.204,78	690.651,42

VALORE TOTALE DEI SINGOLI LOTTI FONDIARI DA CEDERE IN PROPRIETA' ALLE COOPERATIVE

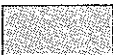
Cooperativa	Valore area del lotto occupato (€)	Valore totale area asservita (diritti edificatori) (€)	Valore totale del lotto da cedere in proprietà (€)
APOLLO 1	394.360,00	197.000,62	591.360,62
SILP 3	171.842,37	81.751,68	253.594,05
SAN CRISTOFORO	75.026,99	371.900,71	446.927,70
IRGAL	373.754,69	39.998,41	413.753,10
TOTALE	1.014.984,05	690.651,42	1.705.635,47

E' fatta salva l'eventuale applicazione di interessi legali dalla data della Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26/05/2011, fino alla data dell'effettivo pagamento o diversa disposizione.

TOT

(€3.454.050,50+ € 1.705.635,47) = € 5.159.685,97



	COOP_EDILIZIA IRGAL AREA OCCUPATA DA CEDERE IN PROPRIETA' mq 3791
	COOP_EDILIZIA APOLLO 1 AREA OCCUPATA DA CEDERE IN PROPRIETA' mq 4000
	COOP_EDILIZIA STLP 3 AREA OCCUPATA DA CEDERE IN PROPRIETA' mq 1743
	COOP_EDILIZIA S. CRISTOFORO AREA OCCUPATA DA CEDERE IN PROPRIETA' mq 761
	AREA OCCUPATA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE STRADE mq 4674
	AREA OCCUPATA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE VERDE mq 1798
	RELITTI RESIDUI mq 2559



QUOTA PER CIASCUN ALLOGGIO

Cooperativa Macchia Giocoli	n. alloggi	Valore totale del lotto da cedere in proprietà (€)	Quota per singolo alloggio (€)
AVVENIRE	16	382.253,94	23.890,87
PARCO GIUSTINIANA	16	385.855,86	24.115,99
REGIONE	12	169.546,70	14.128,89
SOLARIUM	12	205.413,68	17.117,81
LAVINIA	12	267.645,58	22.303,80
NERVI	12	291.825,52	24.318,79
LA CAPANNA	12	293.205,36	24.433,78
TONALE Lotto 9	16	415.844,16	25.990,26
TONALE Lotto 10	24	619.805,94	25.825,25
TONALE Lotto 11	16	422.653,76	26.415,86

Cooperativa Murate	n. alloggi	Valore totale del lotto da cedere in proprietà (€)	Quota per singolo alloggio
APOLLO 1	20	591.360,62	29.568,03
SILP 3	10	253.594,05	25.369,41
SAN CRISTOFORO	20	446.927,70	22.346,39
IRGAL	15	413.753,10	27.583,54

DETTAGLIO DIFFERENZE SULLA QUOTA DOVUTA PER CIASCUN ALLOGGIO RISPETTO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 190/2014

Cooperativa Macchia Giocoli	n. alloggi	Quota per singolo alloggio	Quota per singolo alloggio (da Det. 190/2014)	Differenza (€)
AVVENIRE	16	23.890,87	23.627,17	+263,70
PARCO GIUSTINIANA	16	24.115,99	23.849,78	+266,21
REGIONE	12	14.128,89	13.972,97	+155,92
SOLARIUM	12	17.117,81	16.928,91	+188,90
LAVINIA	12	22.303,80	22.057,60	+246,20
NERVI	12	24.318,79	24.050,36	+268,43
LA CAPANNA	12	24.433,78	24.164,06	+269,72
TONALE Lotto 9	16	25.990,26	25.753,70	+236,56
TONALE Lotto 10	24	25.825,25	25.753,70	+71,55
TONALE Lotto 11	16	26.415,86	25.753,70	+662,16

Cooperativa Murate	n. alloggi	Quota per singolo alloggio	Quota per singolo alloggio (da Det. 190/2014)	Differenza (€)
APOLLO 1	20	29.568,03	29.627,49	-59,46
SILP 3	10	25.369,41	27.540,01	-2.170,60
SAN CRISTOFORO	20	22.346,39	22.678,19	-331,80
IRGAL	15	27.583,54	27.279,09	+304,45



Cooperativa Macchia Giocoli	n. alloggi	Quota per singolo alloggio (€)	Quota per singolo alloggio comprensiva di interessi legali (€) (da maggio 2011 a dicembre 2017)
AVVENIRE	16	23.890,87	25.634,59
PARCO GIUSTINIANA	16	24.115,99	25.876,14
REGIONE	12	14.128,89	15.160,11
SOLARIUM	12	17.117,81	18.367,18
LAVINIA	12	22.303,80	23.931,68
NERVI	12	24.318,79	26.093,74
LA CAPANNA	12	24.433,78	26.217,12
TONALE Lotto 9	16	25.990,26	27.887,20
TONALE Lotto 10	24	25.825,25	27.710,15
TONALE Lotto 11	16	26.415,86	28.343,87

Cooperativa Murate	n. alloggi	Quota per singolo alloggio (€)	Quota per singolo alloggio comprensiva di interessi legali (€) (da maggio 2011 a dicembre 2017)
APOLLO 1	20	29.568,03	31.726,10
SILP 3	10	25.369,41	27.221,04
SAN CRISTOFORO	20	22.346,39	23.977,38
IRGAL	15	27.583,54	29.596,77

