



**COMUNE DI CASTELLANETA**

Provincia di Taranto

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il

**20 OTT 2014** <sup>1881</sup> e vi resterà 15 giorni consecutivi

fino al **- 4 NOV 2014**

Li **20 OTT 2014** IL RESPONSABILE DELL'ALBO

**C O P I A**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

n. **21** del **13 ottobre 2014**

**OGGETTO: Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piano per Insediamenti produttivi (P.I.P) – Verifica delle aree e determinazione del loro prezzo unitario anno 2014.**

Addì **13 ottobre 2014**, alle ore 08,50, col prosieguo, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in seduta pubblica, a seguito di avvisi notificati a norma di legge, si è riunito in sessione ordinaria di prima convocazione il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Geom. Carlo NARDULLI – Presidente. Svolge le funzioni di Segretario il dott. Giovanni Sicuro, Vice Segretario.

☐ All'appello nominale risultano (P = presente; A = assente):

☒ All'inizio della trattazione dell'argomento risultano (P = presente; A = assente):

|                    |             |   |                          |             |   |
|--------------------|-------------|---|--------------------------|-------------|---|
| Giovanni GUGLIOTTI | Sindaco     | P |                          |             |   |
| Annibale CASSANO   | Consigliere | P | Giovanni PRENNA          | Consigliere | P |
| Michele D'AMBROSIO | Consigliere | P | Giuseppe Fiore ROCHIRA   | Consigliere | A |
| Agostino DE BELLIS | Consigliere | A | Walter ROCHIRA           | Consigliere | P |
| Marisa DESCRIVO    | Consigliere | P | Leonardo RUBINO          | Consigliere | P |
| Stefano IGNAZZI    | Consigliere | P | Cosimo SCARATI           | Consigliere | P |
| Rocco Vito LORETO  | Consigliere | A | Tommaso TRIA             | Consigliere | P |
| Carlo NARDULLI     | Consigliere | P | Carmela TROVISI          | Consigliere | P |
| Vito PERRONE       | Consigliere | P | Girolama Simonetta TUCCI | Consigliere | P |

**PRESENTI** N. 14

**ASSENTI** N. 03



## COMUNE DI CASTELLANETA

### PROVINCIA DI TARANTO

Oggetto: Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - Verifica delle aree e determinazione del loro prezzo unitario anno 2014.

#### Proposta di deliberazione dei Responsabili IV Area e VII Area.

L'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, convertito in legge 26 aprile 1983 n. 131, recante provvedimenti urgenti per la Finanza locale, stabilisce che i Comuni debbono determinare, prima di deliberare il Bilancio, il costo unitario di cessione in proprietà o del diritto di superficie delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie.

L'art. 27 comma 6 della legge 865/71, come modificato dall'art. 49 della legge 27/12/97 n.ro 499, consente ai Comuni di utilizzare le aree P.I.P. alternativamente o mediante cessione in proprietà o mediante concessione in diritto di superficie, senza alcuna limitazione quantitativa.

Pertanto avvalendosi di tale modifica, l'Ente procederà ad assegnazioni solo mediante cessioni in proprietà, di conseguenza si procede alla determinazione in tale sede solo al prezzo unitario per la cessione in proprietà.

L'individuazione del costo complessivo tiene conto, per l'acquisizione dei terreni e le opere di urbanizzazione, dei valori monetari vigenti al momento della deliberazione.

Il Piano di Zona "167" è completamente esaurito e non vi è altro programma di edilizia economica e popolare in corso di approvazione.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi n. 1 sulla S.S. n. 7 per Taranto, è stato approvato con D.C.C. n° 154 del 17/10/77;

Nel suddetto Piano, sono ancora disponibili n. 3 (tre) lotti da cedere in proprietà, il cui prezzo unitario è stabilito in € 21,63/mq., come si evince da relazione congiunta prot. n. 22718 del 03/10/14.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi n° 2 in Contrada Del Vecchio, è stato approvato con D.C.C. n° 34 del 08/2/97.

La superficie complessiva di detto Piano è di mq. 305.395. mentre quella dei lotti è pari a mq. 123.200, di cui n. 8 lotti di mq. 800 ciascuno per servizi collettivi e quindi non cedibili (mq. 123.200 - 6.400 = mq. 116.800).

Il relativo prezzo viene valutato sulla base del valore d'esproprio di cui alla legge 865/71.

Tale valore è stato accertato in € 817.600,00 rapportato alla superficie di effettiva utilizzazione dei lotti determina l'incidenza in € 817.600,00 : mq. 116.800 = € 7,00/mq.

Pertanto il prezzo unitario dovuto per le concessioni di aree in diritto di proprietà ammonta a Euro 7,00/mq.

Per quanto innanzi espresso,

## PROPONGONO

- 1) di determinare il prezzo unitario, per la cessione in proprietà, delle aree comprese nel P.I.P. n° 1 di questo Comune, in Euro 21,63/mq.;
- 2) di determinare il prezzo unitario, per la cessione in proprietà, delle aree comprese nel P.I.P. n° 2 di questo Comune, in Euro 7,00/mq.
- 3) di dare atto che essendo esaurito il Piano di Zona "167", non si procede ad alcuna determinazione del prezzo;
- 4) di dare atto che tale prezzo si applicherà per l'anno 2014;
- 5) rendere il presente atto immediatamente esecutivo.

Castellaneta, Li 06/10/2014

IL DIRIGENTE IV AREA  
(Arch. Aldo Caforio)

Castellaneta, Li. 03/10/2014

IL DIRIGENTE VII AREA  
(Arch. Pasquale Dalò)

Sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del D. Lgs. n. 267/2000:

Castellaneta, Li 06/10/2014

IL DIRIGENTE IV AREA  
(Arch. Aldo Caforio)

Castellaneta, Li. 03/10/2014

IL DIRIGENTE VII AREA  
(Arch. Pasquale Dalò)

Sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del D. Lgs. n. 267/2000:

Castellaneta, li **07 OTT. 2014**

IL DIRIGENTE II AREA  
(Dott.ssa Francesca Capriulo)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione tecnica per stima aree fabbricabili incluse in zona P.I.P. 1 e P.I.P. 2, redatta dai Responsabili della IV Area e della VII Area in data 02/10/14, acquisita al protocollo generale in data 03/10/14 al n. 22718;

Vista la proposta che precede, sulla quale sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile IV Area, Arch. Aldo Caforio in data 06/10/14, e dal Responsabile della VII Area, Arch. Pasquale Dalò, in data 03/10/14, ed in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile della II Area, Dott.ssa Francesca Capriulo in data 07/10/2014, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Ritenuto di condividere, sia la relazione tecnica di stima che la proposta, e farle proprie per tutte le motivazioni contenute in esse;

Visto il D.L. 28/02/1983 n. 55, convertito in legge 26/4/1983 n. 131;

Visto l'art. 27, comma 6, della legge n. 865/71, così come modificato dall'art. 49 della legge 27/12/97 n. 499;

Visto il D. Lgs. N. 267/2000

Udita la relazione del Sindaco e gli interventi succedutisi, giusto resoconto per stenotipia cui si rimanda *per relationem*

... .. *omissis* ... ..

Dato atto che subito durante la relazione del Sindaco sono sopraggiunti i consiglieri Loreto e De Bellis. Presenti 16 consiglieri.

Dato atto, altresì, che durante la discussione è sopraggiunto il consigliere Rochira G. – Presenti 17 consiglieri.

Udito l'esito della votazione, resa per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente:

|            |         |             |
|------------|---------|-------------|
| Presenti   | n. 17   | consiglieri |
| Votanti    | n. 17   | consiglieri |
| Astenuti   | n. ---  | consigliere |
| Favorevoli | n. 17   | consiglieri |
| Contrari   | n. ---- | consiglieri |

## DELIBERA

per le motivazioni sopra riferite e che qui si intendono per riportate e trascritte:

- 1) di determinare il prezzo unitario per la cessione in proprietà delle comprese nel P.I.P. n. 1 di questo Comune in Euro 21,63;
- 2) di determinare il prezzo unitario per la cessione in proprietà delle comprese nel P.I.P. n. 2 di questo Comune in Euro 7,00;
- 3) di dare atto che essendo esaurito il Piano di 'Zona "167", non si procede ad alcuna determinazione del prezzo;
- 4) di dare atto che tale prezzo si applicherà per l'anno 2014.

Successivamente, su proposta del Presidente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

con separata votazione unanime e favorevole, resa per alzata di mano, il cui esito è accertato e dichiarato dal Presidente:

|            |         |             |
|------------|---------|-------------|
| Presenti   | n. 17   | consiglieri |
| Votanti    | n. 17   | consiglieri |
| Astenuti   | n. ---  | consigliere |
| Favorevoli | n. 17   | consiglieri |
| Contrari   | n. ---- | consiglieri |

## DELIBERA

di rendere il presente atto di immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134, c. 4, D. L.gvo 18.08.2000, n. 267.





**COMUNE DI CASTELLANETA**  
**Provincia di Taranto**

P.zza Principe di Napoli – 74011 – tel. 0998497111 – fax 0998442048 – C.F. 80012250736

Castellaneta, li 2/10/2014

Al Sindaco  
Avv. Giovanni Gugliotti

COMUNE DI CASTELLANETA  
UFFICIO PROTOCOLLO

03 OTT. 2014

Prot. N. ....

Al Presidente del Consiglio Comunale  
Geom. Carlo Nardulli  
LL.SS.

**OGGETTO: relazione tecnica per stima aree fabbricabili incluse in zona P.I.P. 1 e 2**

Con riferimento all'incontro tenutosi presso la sala giunta alla presenza della S.V., del Presidente del Consiglio Comunale e del Senatore Rocco Loreto e facendo seguito alla relazione prot. n°19737 del 26.08.2014 si relaziona quanto appresso.

Il comune di Castellana Grotte è dotato di due piani di zona per insediamenti produttivi (P.I.P.) tutte realizzate lungo la S.S. 7 e situate a sud e a nord rispetto al centro abitato.

La prima, denominata P.I.P. 1 e sita nella zona sud lungo la S.S. 7 in direzione Taranto, ed approvata con D.C.C. n° 154 del 17.10.1977.

La seconda, denominata P.I.P. 2 e sita nella zona nord lungo la S.S. 7 in direzione Matera in località Del Vecchio, ed approvata con D.C.C. n° 34 del 08.12.1977.

Allo stato attuale risultano liberi solamente 3 lotti nel P.I.P. 1 e l'intero P.I.P. 2.

L'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n° 55, convertito con Legge n° 131 del 26 aprile 1983, stabilisce che i comuni, annualmente e prima dell'approvazione del bilancio di previsione, devono determinare il costo unitario di cessione in proprietà o del diritto di superficie delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza ed alle attività produttive e terziarie.

Con Deliberazione n° 38 del 29.11.2013, il Consiglio Comunale ha provveduto a determinare ed approvare i prezzi unitari di tali aree nella misura di €/mq. 35,57 per le aree ricadenti nel P.I.P. 1 ed €/mq. 29,02 per le aree ricadenti nel P.I.P. 2.

Con successiva Deliberazione n° 39 del 29.11.2013, il Consiglio Comunale ha all'unanimità stabilito di "... verificare l'operatività concreta, ... in riferimento sia alla determinazione del valore delle aree ... sopravvalutate rispetto al valore corrente di mercato ...", impegnando conseguentemente i Funzionari Responsabili delle Aree Tecniche a relazionare nel merito.

Gli uffici scriventi ritengono di procedere, come di seguito procedono, alla rideterminazione del valore di stima delle aree libere ricadenti nei P.I.P. 1 e 2.

Con la richiamata Deliberazione n° 38 del 29.11.2013 il prezzo delle aree ricadenti nel P.I.P. 2 è stato ottenuto dalla sommatoria del valore d'esproprio e dall'incidenza delle opere di urbanizzazione. Tale procedimento, corretto nella forma, non tiene però conto dell'effettivo

andamento del mercato immobiliare, che, nell'attuale periodo di congiuntura economica e di difficoltà di accesso al credito da parte delle imprese, subisce una forte contrazione, e non tiene altresì in debito conto le condizioni intrinseche ed estrinseche dei suoli.

Va considerato un secondo aspetto, non meno importante, che il perdurare di una tale situazione, ancorché condizionata da un elevato prezzo d'acquisizione dei suoli, è controproducente per il comune non soltanto per i mancati introiti dalla vendita delle aree ma, cosa ancor più importante, per la mancanza di investimenti sul territorio da parte delle imprese.

Inoltre, le norma in precedenza invocata (art. 14 del D.L. 55/83), che ha indotto tale tipo di valutazione, negli anni è stata interpretata in favore dell'esclusione dal calcolo del costo delle opere di urbanizzazione (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n° 4925/2012); ed ancora, l'art. 16 della Legge 51/82 esclude dal computo degli oneri sopportati dal comune le opere di urbanizzazione che la legge assegna all'esclusiva competenza comunale.

Va considerato infine che le opere di urbanizzazione realizzate dal comune nel P.I.P. 2, ultimate nel 2001/2002 e mai entrate in funzione, sono state totalmente finanziate con delibera CIPE n° 77 del 23.04.1997 e quindi non sono da considerarsi direttamente a carico del bilancio comunale.

Ora, in considerazione di quanto innanzi, si è ritenuto di procedere, per la determinazione del valore venale dei suoli in oggetto secondo i seguenti criteri:

per i lotti residui del P.I.P. 1, con una stima sintetico-comparativa in base al costo di trasformazione, determinando il valore reale del fabbricato potenzialmente realizzabile estrapolando l'incidenza percentuale del valore del lotto ed attualizzandolo.

Il tutto è riassumibile nella seguente formula:

$$\text{Valore dell'area} = (Slc * Vm * icl) / (1 + r * aa)$$

Dove:

*Slc*: superficie lorda commerciale edificabile (mediamente pari a mq. 400,00 per singolo lotto)

*Vm*: valore di mercato per mq. di costruzione desunto dai dati OMI disponibili in rete

*icl*: incidenza percentuale del costo del lotto (considerata al 20%<sup>1</sup>)

*r*: tasso di interesse per l'attualizzazione (4%)

*aa*: numero di anni necessari al completamento della costruzione (2)

per i lotti ricadenti nel P.I.P. 2 in base dei costi sostenuti dal Comune, ad esclusione di quelli per le opere di urbanizzazione, equamente ripartiti sulla superficie effettivamente commerciabile.

Quindi, in conclusione:

Per i lotti in zona P.I.P. 1, considerato *Vm* pari ad €/mq. 450,00 ed un lotto minimo di mq. 800,00 con iff 3 mc/mq, avremo il seguente valore:

$$\text{Valore del lotto} = (400,00 * 450,00 * 0,2) / (1 + 0,04 * 2) = € 17.307,69$$

di conseguenza il loro valore venale per mq. sarà pari ad €/mq. **21,63**.

Per i lotti in zona P.I.P. 2, considerato il costo complessivo di acquisizione delle aree, sulla base di una indagine ricognitiva circa i prezzi medi praticati da altre amministrazioni comunali viciniori della provincia di Taranto e quelli beneficiari di finanziamenti pubblici (CIPE) si è determinato un valore pari ad € 7 (sette), che tiene conto del prezzo di acquisizione delle aree e degli oneri vari sostenuti dall'Amministrazione Comunale.

Tali valori appaiono, dunque, più in linea rispetto a quanto stabilito precedentemente, in considerazione dei prezzi medi di suoli analoghi in comuni limitrofi.

<sup>1</sup> Tale percentuale è stata desunta con riferimento all'art. 36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n° 223, convertito con Legge n° 248 del 4 agosto 2006.

Applicando i prezzi per mq così desunti alle aree ancora libere, consistenti in 3 lotti nel P.I.P. 1 e 154 lotti (di cui 8 per servizi collettivi e quindi non cedibili) avremo i seguenti valori:

P.I.P. 1      mq. 800,00 x 3 lotti = mq. 2.400,00 x €/mq. 21,63 =      € **51.912,00**

P.I.P. 2      mq. 800,00 x 146 lotti = mq. 116.800 x €/mq. 7,00 =      € **817.600,00**

Il tutto per un valore stimato complessivo di tutte le aree ricadenti in zona P.I.P. pari ad € 869.512,00.

Tanto per dovere d'ufficio.

Il Responsabile Della IV Area  
(Arch. Aldo Caforio)

Il Responsabile Della VII Area  
(Arch. Pasquale Dalò)



Punto nr 3 all'ordine del giorno:

**Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) e Piano per Insediamenti Produttivi (PIP). Verifica delle aree e determinazione del loro prezzo unitario anno 2014.**

---

**PRESIDENTE**

Prego Sindaco.

**SINDACO**

Volevo soffermarmi giusto due minuti su questa delibera, perché credo sia una delibera molto importante, che ha visto la luce a seguito di una proficua collaborazione fra la maggioranza e l'opposizione.

Praticamente, i prezzi delle aree, noi a Castellana Grotte abbiamo il PIP/1 tutt'uno, questi per capirci sulla via per Taranto, dove ci sono tre lotti ancora liberi e abbiamo il PIP/2 quello sulla strada per Laterza, che è il completamente inutilizzato. Prima erano previsti dei prezzi d'acquisto che erano di € 35 per il PIP/1 e € 29 per il PIP/2.

Negli ultimi dieci anni, l'ultimo anno, gli ultimi due anni dell'Amministrazione Loreto, l'ultimo anno dell'Amministrazione Loreto, più tutte le altre Amministrazioni che si sono succedute, in realtà, a ciclostile, sono sempre stati copiati questi importi di anno in anno, come atto propedeutico all'approvazione del bilancio.

Siccome durante il Consiglio Comunale del 29 novembre 2013 ci fu una conferenza dei capigruppo, dove io mi impegnai a rivedere le stime delle aree PIP e PEEP, abbiamo avviato questa collaborazione con l'opposizione e quindi, come atto di indirizzo approvato all'unanimità da tutto il Consiglio Comunale prima, abbiamo dato mandato al dirigente dell'ufficio Patrimonio, dell'ufficio Urbanistica, di rivedere le stime.

In realtà le stime sono state riviste soprattutto per due motivi sui quali vorrei soffermarmi solo un attimo: che da un lato ormai le stime precedenti non tenevano più conto dell'andamento del mercato immobiliare, quindi in un periodo di congiuntura economica, negativo ovviamente, e di difficoltà da parte delle imprese di accedere al credito.

Accanto a questa difficoltà economica diffusa in tutte le aziende, dall'altro lato noi, lasciando i prezzi così elevati, da un lato non abbiamo introiti dalle





vendite delle aree, ma la cosa più brutta, è qui che voglio sottolineare questo aspetto, lo voglio sottolineare in particolar modo, è che non ci sono investimenti sul territorio da parte delle imprese.

Quindi, se teniamo i prezzi alti: 1) non incassiamo, perché le aree non le venderemo mai; 2) non verranno le imprese ad investire e quindi non riusciremo mai a sbloccare, purtroppo, questo bruttissimo problema della disoccupazione, che non è un problema solo castellanetano, ovviamente, ma che a Castellana pure si fa sentire.

Quindi, alla luce di queste valutazioni, i dirigenti hanno proposto una stima di € 21 a metro quadro per i tre lotti del PIP/1, a fronte dei € 35 della precedente delibera di Consiglio Comunale e una stima di € 7 per il PIP/2 a metro quadro sempre, anziché € 29 a metro quadro.

Quindi, sono stati drasticamente ridotti gli importi perché è nostra ferma volontà, credo di tutto il Consiglio Comunale dovrebbe essere, di alienare quelle aree per non solo poter incassare delle risorse importanti per il Comune, ma soprattutto per far venire qui degli investitori e per dare nuovi posti di lavoro ai giovani castellanetani.

## **PRESIDENTE**

Grazie Sindaco. Ci sono interventi? Prego Consigliere D'Ambrosio.

## **Voci in aula**

### **Consigliere Michele D'AMBROSIO**

Io voglio soltanto ricordare, che già sono alcuni anni che vi sollecito a determinare il costo delle aree fabbricate, parlo di quelle di via Aldo Moro.

L'anno scorso abbiamo approvato un ordine del giorno, abbiamo dato mandato ai tecnici di vedere la questione, per determinare questo costo, perché, oltretutto, conviene all'Amministrazione e conviene ai cittadini. Nel senso, che i cittadini diventano proprietari a tutti gli effetti delle case dove abitano e il Comune incassa un po' di soldi.

Ora, non mi sembra che sia stato fatto nulla. Non è vero? A me risulta che non è stato fatto. Io ho scritto, non è che sto parlando. Ho scritto al tecnico in data 26 marzo 2014, ho chiesto a che punto stava la situazione. Sto aspettando ancora la risposta, Sindaco. Se poi le risposte le danno a lei, non lo so. Io l'ho chiesto ma nessuno mi ha risposto.



Qua, carta canta. Lei può dire tutto quello che vuole, ma le risposte si danno per iscritto a chi le chiede. Ho finito. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Prego Consigliere Loreto.

### **Consigliere Vito Rocco LORETO**

Io ritengo che questo punto all'ordine del giorno sia di un'importanza vitale per la nostra Amministrazione, sia da un punto di vista politica che da un punto di vista tecnico.

Inizio dal punto di vista tecnico, perché già per la parte della relazione del Sindaco che ho ascoltato entrando, in ritardo, avevo letto le ore 9 della seconda convocazione e quindi le ore 9 mi avevano ingannato. E quindi sia per la parte della relazione che ho ascoltato entrando in ritardo, io ritengo che questo argomento doveva essere affrontato diversi anni fa. Diversi anni fa, da quando, praticamente, nostro secondo PIP e anche quella parte di PIP non ancora esaurita del primo, erano usciti fuori mercato. Perché nel frattempo l'evoluzione legislativa aveva portato ad una maggiore convenienza per le imprese in altre località, dove il PIP era stato fatto con altra legge vigente. Alludo alla Legge Regionale Miroglio, cosiddetta Miroglio, che consentiva di costruire in terreno agricolo e il terreno agricolo notoriamente costa molto meno di un terreno già urbanizzato, già inserito nello strumento urbanistico del Comune.

Alludo anche al dpr 449, che ha istituito le conferenze dei servizi e quindi ha consentito di andare in deroga rispetto a quello che è previsto dalla legge 865/71.

Quindi, l'evoluzione legislativa avevamo messo fuori mercato il nostro secondo PIP e anche quella parte non esaurita del primo PIP. Bisognava intervenire subito.

Non è mai troppo tardi e quindi passo all'aspetto politico positivo di questa deliberazione, perché, l'Amministrazione Comunale, la maggioranza dell'Amministrazione Comunale in carica riconosca fondate le nostre ragioni che sono state esposte per diversi anni, è un fatto estremamente positivo, di cui va dato atto in Consiglio Comunale.

Chiariti questi due aspetti, quindi sull'importanza dell'atto deliberativo che noi stiamo per approvare, e anticipo già, per quello che mi riguarda, il voto favorevole della rappresentanza consiliare di minoranza che rappresento, vorrei dire alcune cose pure, per rafforzare l'atto deliberativo.





Intanto, non è soltanto un monitoraggio di quello che è accaduto negli altri Comuni, a legislazione vigente, per la PEEP eccetera. Perché non è proprio così. Nel senso che, pure Laterza addirittura l'ha fatto prima di noi, in quanto non era un insediamento operativo, con fondi della Comunità Montana addirittura negli anni fine anni '80, inizio anni '90. Quindi, Laterza addirittura l'ha fatto prima. Ma proprio perché lì c'è stata una valutazione, una stima più coerente con l'andamento del mercato immobiliare, e qui no. Qui si ripeteva, anno per anno, una deliberazione in certi casi addirittura senza discussione, al di là del mio rituale intervento sul fatto (...) che ho ripetuto un'infinità di volte. Ma, del resto, era una delibera che veniva ripetuta, ritualmente, ogni anno.

Ora, noi abbiamo affrontato, mi sembra, riunioni informali che ci sono state e che hanno portato i tecnici a dividersi la questione; abbiamo affrontato una questione un po' più complessa, perché, obiettivamente, c'era nell'immaginario collettivo consiliare, che si è succeduto dal 2002 in poi, la paura. La paura di fare qualcosa che portasse poi, ad una specie di responsabilità contabile, per fare una cosa, cioè offrire un lotto ad un prezzo inferiore, rispetto a quelle che erano state le spese sostenute per urbanizzarlo.

Quindi, c'era questa paura di andare a rispondere dinanzi alla Corte dei Conti. Una paura del tutto, perché gli amministratori comunali, soprattutto i Consiglieri Comunali svolgono il loro vulnus pubblico gratuitamente, salvo la miseria del gettone di presenza. Per cui, a fronte di un sacrificio personale, di una disponibilità al servizio della collettività, non era giusto che questi amministratori, soprattutto Consiglieri Comunali dovessero avere qualche preoccupazione. Quindi, preoccupazione legittima. Quindi, si è lavorato soprattutto per cercare di sconfiggere questa paura. Cioè, fare in modo che non esistesse più la paura di infrangere le leggi contabili. Ci siamo riusciti.

Io ho argomentato la questione in questa maniera. Da dove partiamo? Partiamo dall'art. 14 del decreto-legge 55/83, convertito in legge 131/83. Quindi, una legislazione anche abbastanza datata, che non tiene conto dell'evoluzione legislativa successiva, non tiene conto delle leggi di mercato che governano un po' l'economia Occidentale.

Quindi, siamo partiti da lì. E lì stava scritto qualcosa di preciso, che era stato sempre interpretato, forti, si fa per dire, oppure deboli della paura di quell'apporto psicologico pauroso di cui parlavo prima, era stato interpretato in una maniera non corretta.

L'art. 14 diceva delle cose estremamente chiare, però, venivano lette in maniera non chiara. L'art. 14, nell'ultimo periodo dice: "con la stessa deliberazione, i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascuna tipo di area o di fabbricato". Non dice altro. Quindi, il prezzo di cessione dell'area.





Però, veniva inteso sempre, area sovraccaricata della spesa per urbanizzarla. Quindi, anche i costi sopportati dalla Pubblica Amministrazione per le opere di urbanizzazione. Quindi, questo era l'inghippo nel quale ci si è avvitati per tanti anni.

Perché sto parlando di corretta o non corretta, in questo caso non corretta interpretazione dell'art. 14? Perché non si teneva conto, che prima del decreto-legge 55/83, c'era stato un altro decreto-legge, il nr 786/81, convertito in legge 51/82, che all'art. 16 era piuttosto chiaro. Diceva le stesse cose dell'art. 14, però aggiungeva, ve lo leggo tutto così evito pasticci: "Il comma 2 dell'art. 16 prescrive che il prezzo di alienazione o di concessioni in diritto di superficie delle aree di cui alle leggi 167/62, edilizia economica e popolare; 865/71, piani per gli insediamenti produttivi e 457/78, piano della casa, deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, quindi gli oneri di esproprio, per capirci, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire – adesso c'è una parte del periodo che nessuno ha mai letto – ad eccezione di quelli, oneri di urbanizzazione, che la legislazione vigente pone a carico dell'Amministrazione Comunale". Cioè, bisognava scorporare le opere di urbanizzazione, quelle che la legislazione vigente prevede siano a carico dell'Amministrazione Comunale.

Nel nostro caso c'era addirittura un'aggravante, le opere per le urbanizzazioni primarie a carico dell'Amministrazione Comunale erano state, invece, coperte totalmente con un contributo di 2.800.000.000 di vecchie Lire, dello Stato, che con deliberazione del 14 ottobre 1997, del CIPE, Comitato Interministeriale Programmazione Economica, aveva erogato al Comune di Castellana e ad altri Comuni della Puglia.

In pratica, avevamo avuto i soldi cash e quindi senza alcuna quota di interessi, contributo in conto capitale, avevamo avuto L. 2.800.000.000. Per cui, il Comune non aveva speso nemmeno i soldi per le opere di urbanizzazione, che comunque erano a suo carico, dice l'art. 16 del decreto-legge 786/81, convertito in legge 51/82.

Quindi, già fare un primo scorporo delle opere di urbanizzazione, quindi dei costi sopportati per le opere di urbanizzazione, portava ad un abbattimento del costo dell'area, del costo unitario dei lotti.

Ma non basta. Io mi sono sforzato dando anche contributi scritti, di dimostrare che non era sufficiente fare questa operazione, perché bisognava tener conto di tante altre novità che erano emerse, anche di natura giurisprudenziale. Anche rappresentate da sentenze di organismi di organi giudiziari e amministrativi come il TAR e come il Consiglio di Stato. E ho prodotto sia la sentenza del TAR Puglia, sezione staccata di Lecce, sezione



Prima, la nr 348/2012, confermata dal Consiglio di Stato, sezione Quarta, del 10.07.2012, riguarda il Comune di Mesagne, nella quale si dà, incidentalmente, l'interpretazione letterale dell'art. 14 del decreto-legge 55 convertito in legge 131/83.

Interpretazione letterale che, in base al giudice amministrativo consiste nello scorporo, dal prezzo di cessione dell'area, il prezzo degli oneri di urbanizzazione da sopportarvi.

Quindi, con chiarezza esemplare, il Consiglio di Stato dice che non bisogna considerare nel prezzo di cessione dell'area, anche i costi di urbanizzazione sopportati. Laddove fossero stati anche sopportati. Perché, nel caso nostro abbiamo visto che erano a totale carico dello Stato e non del Comune.

Poi, c'è stato anche un parere delle Sezioni riunite della Corte dei Conti, che con deliberazione nr 5/2011, in data 12 gennaio 2011, ha affermato che si deve tener conto del valore venale delle aree, ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazione e non più far riferimento al prezzo di esproprio, di cui all'art. 5/bis della legge 359/92. Legge di conversione del decreto-legge 333/92 (fu poi, la prima legge alla quale io partecipai, per essere eletto Senatore della Repubblica".

Quindi, non deve essere fatto riferimento al prezzo pagato, al prezzo di acquisto, ma al valore venale, dice la Corte dei Conti. Quindi, nemmeno anche il Consiglio di Stato o il TAR.

Poi, ancora, ho prodotto Consiglio di Stato, Sezione Quarta, sentenza del 5 luglio 95, nr 539, che dice delle cose meravigliose, che calzano a pennello al nostro caso: "Il PIP è non solo e non tanto uno strumento di pianificazione urbanistica nel senso tradizionale, quanto soprattutto uno strumento di politica economica, avendo la funzione di incentivare le imprese, offrendo loro, ad un prezzo politico – politico – previa espropriazione ed urbanizzazione, le aree occorrenti per il loro impianto e la loro espansione".

Non cito altre sentenze per ragioni di brevità, quindi salto, perché ci sono altre sentenze che ripetono sempre questo concetto: che il prezzo deve essere politico, deve tener conto del valore venale delle aree, deve essere il PIP uno strumento di incentivazione delle imprese, uno strumento per produrre espansione industriale e così via.

Ora, siamo arrivati a definire, in maniera ultraragionevole, quindi abbastanza ragionevole, con € 7 al metro quadro, il prezzo. E speriamo che sia lo strumento efficace per sbloccare definitivamente questa questione.

Resta ancora in piedi la questione dei tre lotti nel vecchio PIP. Su questo, un po' il gioco delle ferie con il dirigente che avrebbe dovuto riaggiornare la



relazione, su questo non siamo arrivati proprio al capolinea, anche se, anche qui c'è una riduzione, più o meno sensibile, del prezzo degli anni passati.

Io avevo proposto, anche per questi tre lotti residui, una drastica riduzione. E le motivazioni io ritengo siano abbastanza forti, e le rendo in Consiglio, sperando che si possa già oggi, con la presenza del dirigente, di poter subito fare anche per questi tre lotti, la riduzione che è stata fatta per gli altri lotti del secondo PIP.

Io dico, che nella stima di questi tre lotti, bisogna tener conto, per capirci, questi tre lotti stanno al di là della linea ferroviaria, al di là della Miroglio, in una zona dove non c'è strada, non c'è luce. Cioè, non ci sono opere di urbanizzazione. Quindi, in una posizione estremamente eccentrica rispetto al baricentro del PIP. In una posizione marginale, proprio periferica e marginale, priva di opere di urbanizzazione di qualsiasi natura.

Quindi, siamo in una zona estremamente degradata. In una zona che non ha niente a che vedere con la zona superiore, quella dove ci sono gli insediamenti produttivi nel nostro primo PIP.

Quindi, nella stima bisogna tener conto della posizione di questi lotti, che è marginale e periferica e la marginalità e la perifericità di questi lotti è accentuata dalla linea ferroviaria che li separa dal resto del piano degli insediamenti produttivi.

Non ci sono opere di urbanizzazioni, dicevo prima, non si vede alcun contro interesse, se non si toccano gli interessi di altri che, magari, avrebbero pagato lotti attigui e lotti similari, ad un prezzo superiore. Per il semplice motivo, che il lotto o i lotti già assegnati lì, sono stati assegnati non con un'operazione di esborso di capitali da parte degli acquirenti, ma sono stati oggetto di una permuta transazione con lavori pubblici, che gli acquirenti, all'epoca imprenditori nel settore edilizio, avevano effettuato e di cui vantavano un credito nei confronti del Comune.

Per cui, fu oggetto di una transazione-permuta, non quantificata al centesimo e non agganciata a un prezzo preciso di mercato.

Quindi, io ritengo che l'operazione si possa fare anche in questa deliberazione, se il dirigente è in grado di poter fare, o ritiene opportuno di poter fare, un'operazione di integrazione della relazione. Ma, nel caso ciò non dovesse essere possibile, io chiedo che il Consiglio Comunale assuma un impegno, per arrivare anche ad una definizione di questo più piccolo problema rispetto a quello grande che, invece, è stato, io ritengo, in maniera molto positiva risolto, con questa preparazione e questa fase istruttoria, che ha coinvolto anche l'opposizione.





**PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Prego Sindaco.

**SINDACO**

Rispetto a quanto proposto dal Senatore, già l'anno scorso diedi la disponibilità, parlando ovviamente a nome di tutta la maggioranza, nell'intraprendere questo percorso che andava, secondo me, anche intrapreso diversi anni fa.

Noi stiamo, così come per gli oneri di urbanizzazione in zona agricola, se n'è discusso per tantissimi anni, noi l'abbiamo fatto. E abbiamo avuto il voto favorevole anche dell'opposizione.

Rispetto al PIP/2 abbiamo raggiunto un obiettivo importante. Anche qui l'opposizione ha dato la sua collaborazione, ha articolato il Senatore un discorso anche a fondamento di questa operazione.

Posso dire, che anche i lotti residui del PI/1, e ho già dato indirizzo al dirigente di fare un ulteriore sforzo anche motivandolo con quelle argomentazioni che ha elencato prima il Senatore Loreto. Così come, quindi nel prossimo, nei prossimi Consigli Comunali comunque questa questione la definiamo e ho già portato due esempi: sia gli oneri di urbanizzazione in zona agricola, sia il PIP/2, preso l'impegno, le cose le facciamo. Soprattutto se si collabora, i risultati arrivano.

Quindi, PIP/1, la prossima volta lo risolviamo. Diritto di superficie delle cooperative di cui parlava prima il Consigliere D'Ambrosio. Diceva: "non si è fatto niente". Non è affatto vero, perché io ho dato, proprio l'altro giorno stavamo discutendo di questa cosa con l'architetto D'Alò, disposizioni di fare quanto prima tutti gli atti necessari, perché la procedura, se tu ricordi, Michele, fu avviata già anni fa. Poi si interruppe, poi ci sono state le votazioni e quanto altro. Ci impegnammo tutti quanti in quella famosa deliberazione a riprendere anche questo discorso.

Siccome io non me ne sono dimenticato, anche con il Consigliere Prenna seguimmo questa cosa. Siccome non me ne sono dimenticato, qui abbiamo sia la relazione dell'arch. D'Alò, indirizzata ovviamente a me e alla Giunta, nel senso che dobbiamo fare la proposta, che non ha ancora protocollato, per un motivo semplicissimo, perché mancano alcune stime che vanno riviste e gliel deve passare l'ufficio urbanistica. E qui c'è anche la bozza di delibera di Consiglio Comunale, dove si fa riferimento alla cooperativa "La Gariota", alla cooperativa La Casa lotto B, B2, cooperativa La Casa lotto B3, dove ci sono otto alloggi. Per cui, le carte lui le sta predisponendo.





Nei prossimi Consigli, torno a dire, dopo il PIP/2, dopo gli oneri di urbanizzazione in zona agricola, risolveremo definitivamente la questione del PIP/1 e anche questa questione del diritto di superficie. Impegno preso e lo manterremo. Non è vero che non abbiamo fatto niente.

**PRESIDENTE**

Grazie Sindaco. Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Perrone.

**Consigliere Vito PERRONE**

In riferimento alle relazioni sentite, quella del Senatore Loreto, che è il puntuale, forse anche più puntuale di quella dell'ufficio, auspico che venga integrata quella dell'ufficio, con riferimento alla Corte dei Conti, che non è citato. Forse a lei è sfuggito, però è un importante riferimento, dove parla di non prezzo di acquisto, ma di valore venale.

Se è possibile integrare, sarebbe utile. E poi, fa anche un riferimento al TAR Puglia, che si esprime in tale direzione.

Pertanto, visto che la relazione dà un contributo costruttivo al deliberato dell'Amministrazione, sarebbe utile integrare con questi aspetti. Grazie.

**PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Rochira.

**Consigliere Giuseppe ROCHIRA**

Grazie. Intanto, giusto, è una mia deformazione, ripeto per l'ennesima volta, le interrogazioni e le risposte, anche in questo Consiglio...

**PRESIDENTE**

Il 23 lo faremo. Adesso ti convocheranno...

**Consigliere Giuseppe ROCHIRA**

Il 23, la prossima settimana, il primo del mese. Poi vedremo se il 23 ci sarà un altro Consiglio per le interrogazioni e le risposte.



Io credo, che ormai intervenire è un po' tardivo, è come colui che chiude la stalla quando le vacche sono scappate, credo che sia tardi, o molto tardi. Nel senso che, questa è una questione antica, me la ricordo da tempo, perché quell'area non è appetibile, o poco appetibile, non fosse anche per i costi soprattutto per le imprese che devono costruire.

Sappiamo tutti, che visto la crisi che attanaglia questo settore economico produttivo, diventa difficile andare a comprare un lotto e pagarlo molto. Speriamo che l'idea di abbassare il prezzo, è una proposta che all'unanimità a novembre dell'anno scorso approvammo e quindi, bene ha fatto la maggioranza a portarla oggi in Consiglio Comunale. Quindi, mi può vedere sicuramente d'accordo sulla riduzione del prezzo, però, se mi consentite, è un po' tardi. Spero che non sia troppo tardi, e che questi 140 lotti che possano essere venduti e possono essere appetibili.

Intanto bisognerebbe fare una serie di pubblicità perché al gente ormai forse non lo sa neppure che ci sono 140 lotti che possono essere venduti a un prezzo di mercato reale, che non è più quello dell'anno scorso, ma è un prezzo di mercato in base a un valore venale.

L'altra questione importante che io sottoporrei, probabilmente me la sono persa io all'inizio, quest'area non è stata ancora pagata. È stata espropriata all'epoca, non è stata ancora pagata. E siccome ho fatto qualche esame, nella procedura espropriativa, superati i dieci anni se il bene non viene utilizzato, c'è o ci potrebbe essere, su richiesta del proprietario, la retrocessione del bene con il pagamento di tutti i danni consequenziali, parliamo di oltre 20 ettari di terreno non coltivato.

Inoltre, se dovessimo retrocedere il terreno al proprietario, tutte quelle opere che sono state realizzate potrebbero non interessare sicuramente, perché lui deve fare attività agricola, che se ne fa di una strada asfaltata o di un'illuminazione su quel territorio. Quindi, andrebbero rimossi con costi per l'ente.

Quindi, prima ancora volevo capire dal Sindaco, dall'Assessore, come si intende risolvere questa questione. Perché va benissimo, vendiamo i 140 lotti, vendiamoli a € 7 al metro quadro, sicuramente qualcuno sarà più interessato all'acquisto perché costano di meno e diventano più interessanti. Ma tutta la questione relativa all'area che ad oggi non è stata pagata, volevo capire se c'è una possibilità, se nel frattempo c'è una trattativa in corso, io non conosco, con i proprietari, per arrivare (...).

Quindi, prima di passare alla votazione, vorrei che il Sindaco mi illustrasse un attimo questa questione. Grazie.





**PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Prego Sindaco.

**SINDACO**

Grazie. Accolgo molto, molto volentieri l'invito del Consigliere Rochira, perché mi dà la possibilità anche di chiarire un po' come stanno le cose. In realtà, quell'area è stata individuata dall'Amministrazione dell'epoca, l'Amministrazione Loreto, ed è stata infrastrutturata. Quindi, sono state realizzate una serie di opere di urbanizzazione, compreso anche il GAS.

In realtà, sappiamo benissimo che non è stata mai utilizzata, io con il Senatore ho parlato più volte di questo argomento, pare ci fosse inizialmente un consorzio interessato, poi questo consorzio è venuto meno. Però, poi si sono succedute diverse Amministrazioni, questa questione non è mai stata presa di petto da nessuno.

Sono d'accordo con il Consigliere Rochira, quando dice: "forse è un po' tardi", perché la congiuntura economica dell'inizio degli anni 2000, anche 2005, 2006, quindi la situazione generale, forse non era così grave come quella di adesso. Però, è da imputare la responsabilità a chi ha amministrato. Quindi, parliamo degli ultimi anni del Senatore Loreto, l'Amministrazione Nicolotti. L'ultimo anno, lei ha confermato la stima dei 29, giusto?

**Consigliere Vito PERRONE**

58.000 lire.

**Consigliere Vito Rocco LORETO**

Le opere di urbanizzazione sono finite, lì, nel 2002.

**SINDACO**

Però, la stima e il prezzo elevato l'ha approvato anche lei. Ora non voglio interrompere...





### **Consigliere Vito Rocco LORETO**

Controlliamo sugli atti. Ma, probabilmente, sarà stata una stima interlocutoria, perché le opere di urbanizzazione sono state messe in gara, addirittura, nel 1999 inoltrato.

Quando io sono stato mandato a casa il 1° ottobre 2001, non erano ancora ultimate. Per cui, mi sembra difficile che noi abbiamo fatto una stima precisa nel bilancio di previsione.

Laddove l'avessimo fatta, l'abbiamo fatta complessivamente per primo e il secondo PIP, ma è il 2002 l'anno cruciale. Da lì si comincia. Nel 2002 governava l'Amministrazione Nicolotti.

### **SINDACO**

Io quando faccio excursus storico, è perché voglio, quando Giuseppe Rochira mi dice: "mi spieghi come sta la situazione", la situazione sta in questi termini. All'epoca c'era un consorzio, mi dice il Senatore Loreto, non ho motivi di dubitare. Poi questo consorzio è venuto meno. La stima, troppo elevata, non è stata modificata da altre due Amministrazioni che si sono succedute, per ricordarlo al Consigliere Rochira, e né sono arrivate proposte in questa direzione. È giusto?

Ora, da quando ci siamo insediati noi, la situazione la stiamo affrontando di petto. Almeno possiamo dare atto di questo. Per il Consigliere è troppo tardi, lo so, però ognuno governa nel momento in cui viene eletto. Noi oggi dobbiamo discutere di oneri di urbanizzazione in zona agricola, per dieci anni se n'è solo parlato, noi l'abbiamo fatto.

Dice: "ma non c'è nessuno che ha i soldi che vuole costruire". Però, noi l'abbiamo fatto. Cioè, quello che è in nostro potere, lo stiamo facendo. E sottolineo, non è una captatio benevolentia, sottolineo anche che troviamo un'ottima interlocuzione con l'opposizione. Perché su queste cose non si dovrebbe dividere il centro destra e il centro sinistra.

Ora, noi abbiamo abbassato la stima. La stima è stata diminuita per i motivi che ha spiegato Loreto e ho spiegato io prima. Ma anche perché, in un eventuale contenzioso – e arrivo alla tua risposta – con il proprietario, perché effettivamente lì non è stata completata la procedura di esproprio, ci sono una serie di adempimenti che credo non siano stati fatti tutti regolarmente, quantomeno non saranno stati rispettati i tempi. Però, ci saranno le sedi opportune per valutare anche questi aspetti.



Io mi preoccupo della risoluzione del problema. Siccome il proprietario, giustamente, vanta dei diritti, anche se poi le sue richieste vanno un attimino comprovate con fatti, che dice: "non sto coltivando i terreni"...

### **Voci in aula**

#### **Consigliere Vito PERRONE**

Sindaco, in riferimento a quello che ha detto il dott. Rochira, il Consigliere, quello che stava dicendo lei poco fa, l'utilizzo dei terreni e gli eventuali contributi del grano, non so se sono entrate nelle casse comunali, ci sono dei contributi, dottore, lei lo sa meglio di me, sul grano, sulle coltivazioni cerealicole, ci sono dei contributi. Quindi, andiamo anche ad approfondire questi aspetti. Non vorrei che i terreni sembrano destinati al Comune.

#### **Consigliere Giuseppe ROCHIRA**

Ho detto, che questo terreno non è stato pagato.

#### **SINDACO**

Il terreno non è stato pagato. E non ci si è posto il problema in questi anni.

#### **Consigliere Vito PERRONE**

Ma non è giusto dire, che l'Amministrazione l'ha utilizzato, perché pare che non sia così.

#### **PRESIDENTE**

Facciamo finire il Sindaco.

#### **SINDACO**

Rispetto a un'estensione complessiva, di tutti i dati, una parte è stata infrastrutturata, altra parte sono rimasti terreni di fatto agricoli, nel senso che può essere esercitata l'attività agricola. E viene esercitata l'attività agricola. E siamo tutti d'accordo. Però, tutti voi che siete più esperti e anziani di me, mi





insegnate, quando viene il titolare dell'area, viene con le sue pretese. Dice: "io non sono stato messo in condizioni di coltivare", pretende 100. Troviamo una soluzione di compromesso.

La fase in cui ci troviamo adesso qual è? Noi stiamo mettendo in atto tutta una serie di strategie, anche l'abbattimento della stima dell'area può avere anche una valenza processuale a nostro favore, ovviamente a favore di tutta l'Amministrazione Comunale. Perché non si controverte più su un valore di 29 euro al metro quadro, ma di 7 euro.

### **Consigliere Vito PERRONE**

Ma non lo facciamo per questo, lo facciamo per un discorso di mercato.

### **SINDACO**

Noi l'abbiamo fatto per quello, perché dobbiamo dare la possibilità alle aziende di venire qui, dobbiamo fare assumere i nostri giovani e l'ho spiegato.

Poi, andando al passaggio successivo, dice il Consigliere Rochira: "che cosa stiamo facendo?", il titolare mi ha incontrato, l'ex proprietario non so come chiamarlo. Mi ha incontrato, rispetto a quello gli ho dato la massima disponibilità possibile da parte di tutta l'Amministrazione Comunale, centrodestra e centrosinistra. Ho detto: "non c'è un Consigliere che vuole risolvere il problema e un Consigliere che non lo vuole risolvere". Tutti quanti lo vogliamo risolvere, ci faccia lei delle proposte.

Proposte che non necessariamente devono essere di natura pecuniaria, quindi prevedere una dazione di denaro, possono anche essere in termini di volumetria. Ci sono diverse opzioni che il titolare dell'area l'ho invitato a metterle sul tavolo.

Dopodiché, così come abbiamo fatto per PIP e PEEP, la diminuzione della stima, io convocherò i capigruppo, ci siederemo e dirò: "queste sono le proposte che sono arrivate". Ci faremo supportare dai tecnici, dagli avvocati, come abbiamo già fatto con questa deliberazione. Quindi, noi ormai la strada sappiamo bene qual è.

E, così come abbiamo risolto il problema esproprio palazzo, dopo 30 anni, così come stiamo affrontando le altre questioni, vedremo di risolvere anche questo.

Ad oggi siamo a un primo incontro tra me e il prof. Dell'Aquila, dove io ho invitato Dell'Aquila, che avevo anche in occasione della (...) parlato con





l'opposizione, ho invitato dell'Aquila e difatti la strategia non è una grossa strategia, era quasi scontato. Ho invitato lui a formulare le sue richieste.

Si è preso un po' di tempo, sentiremo che musica suona, dopodiché ci riuniamo in conferenza dei capigruppo e valutiamo, perché non è che è di una parte piuttosto che di un'altra. L'importante è cercare di risolvere il problema. E ho dato la disponibilità di tutto il Consiglio Comunale rispetto a questo.

### **PRESIDENTE**

Grazie Sindaco.

### **Consigliere Giuseppe ROCHIRA**

Ho detto, rispetto a un'eventuale richiesta di retrocessione del bene a suo tempo espropriato, questa era la domanda. È chiaro che io non sapevo di questa trattativa in corso. Perché il proprietario potrebbe oggi ottenere la retrocessione del bene, noi che cosa andiamo a vendere se il bene ritorna nella disponibilità del proprietario?

### **SINDACO**

Ma è un problema per noi, ma è anche un problema per lui. Ecco perché io ho gettato la palla nel campo avversario, dicendo: "fammela tu la proposta", perché se lui, come credo, non è interessato ad avere un'area industriale per fare che cosa, per andarsene in giro per l'Italia a trovarsi gli imprenditori che non ci sono in questo periodo storico?

Ho detto: "fammi tu le proposte, se ti possiamo seguire, ti seguiamo". Può essere anche un mix tra volumetria e parte economica. Si può discutere. Io oggi sono in attesa di una sua proposta, di più proposte. Ho detto: "fammi due o tre opzioni e le valuterò con i Consiglieri Comunali" e con gli uffici ovviamente e con la parte tecnica.

### **PRESIDENTE**

Grazie Sindaco. Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi, possiamo passare alle dichiarazioni di voto. Prego Consigliere Loreto.



**Consigliere Vito Rocco LORETO**

Io approfitto della dichiarazione di voto, intanto per arricchire, perlomeno come titoli, perché ho fatto fare delle fotocopie dei miei manoscritti, la questione che è stata chiesta prima dal Consigliere Perrone, cioè quella della citazione in deliberazione delle decisioni giurisdizionali che su questa questione sono state adottate. Le cito e poi lascio il foglio anche per chi deve scrivere materialmente...

**Voci in aula**

**Consigliere Vito Rocco LORETO**

Rafforzano la decisione. Allora, io ho citato...

**PRESIDENTE**

Un attimo. È diversa rispetto alla bozza che ho io?

**Consigliere Vito Rocco LORETO**

Ho messo in bella copia e ho aggiunto qualche altra sentenza significativa, ritenuta significativa. Anche per dimostrare l'arco di tempo, durante il quale il Consiglio di Stato ha deciso, sempre sulla stessa questione.

Per quanto riguarda la giurisprudenza amministrativa, il Consiglio di Stato, sezione Quarta, sentenza del 5 luglio 1995, nr 539, praticamente la massima isolata è questa, la leggo rapidamente e poi lascio lo scritto: "il PIP è non solo e non tanto uno strumento di pianificazione urbanistica nel senso tradizionale, quanto è soprattutto uno strumento di politica economica, avendo la funzione di incentivare le imprese, offendo loro, ad un prezzo politico, previa espropriazione ed urbanizzazione, le aree occorrenti per il loro impianto e la loro espansione".

Poi, il Consiglio di Stato, la seconda sentenza, seziona Quarta, sentenza del 26.09.2008, quindi ci avviciniamo ai giorni d'oggi, la nr 4.648, la massima: "il piano degli insediamenti produttivi non ha la natura di mero strumento attuativo delle previsioni contenute nel piano regolatore generale, essendogli riconosciuta l'importante funzione, frutto di autonoma scelta programmatica: 1) di strumento di politica economica; 2) di stimolo all'espansione industriale; 3) di incentivazione delle imprese, mediante offerta, ad un prezzo politico, delle





aree occorrenti per il loro impianto e la loro espansione". È ancora più precisa rispetto alla precedente del '95.

Poi, Consiglio di Stato, che non ho citato prima, sezione Quarta, sentenza nr 4.925 del 10.07.2012, di conferma parziale della sentenza del TAR Puglia, sezione staccata di Lecce, sezione Prima, la sentenza nr 348/2012. Quindi, ci siamo avvicinati al 2012. Il Consiglio di Stato, prospettando ed illustrando la corretta interpretazione dell'art. 14 del decreto-legge 55/83, convertito in legge 131/83, stabilisce che si deve "a riguardo disattendere l'interpretazione data all'art. 14 del decreto-legge 55/83 ed escludere la possibilità di accedere ad una interpretazione, secondo cui il disposto di cui al richiamato art. 14, sarebbe da intendere come cumulativamente riferito ai due importi (al contrario, il disposto letterale dell'art. 14 citato, che faceva riferimento al prezzo in cessione - punto e basta lo aggiungo io), sembrava univocamente e senza margini di errore, riferirsi ad un importo non comprensivo degli oneri di urbanizzazione". Quindi, qua chiarisce come bisogna leggere l'art. 14. Il TAR Puglia dice la stessa cosa. È inutile stare a leggere.

Il parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti, reso con deliberazione nr 5/2011 PAR (non so che significa questo acronimo, forse parere), in data 12 gennaio 2011. La Corte dei Conti, sezione riunita, dice che si deve tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni, e non più far riferimento al prezzo di esproprio, di cui all'art. 5/bis della legge 359/92 in fase di determinazione dei corrispettivi di cambio di regime giuridico". Quindi, quando si deve vendere l'area, bisogna tener conto del valore venale e non dei prezzi di acquisizione.

Quindi, per quanto riguarda, invece, l'altro aspetto, e cioè primo PIP e secondo PIP quando sono stati esauriti, io già in un'altra occasione ho dato un fascicolo, nel quale, con atti deliberativi, dimostravo che il secondo PIP è stato esaurito in pochi giorni. Quindi, non era ancora finito, ma era stato già venduto.

Poi, non era stato concretizzato l'atto di vendita con l'Amministrazione Nicolotti, con l'Amministrazione successiva. Io vi do soltanto le date e i riferimenti deliberativi. Quindi, è stato venduto in parte, sulla carta ovviamente, poi non è stato concretizzato, alla ditta ARMEMO, che poi è andata a fare investimenti altrove. La richiesta era del 18 gennaio 2000, con DGM nr 26 del 24 gennaio 2000, di lunedì, appena sei giorni dopo fu deliberato, fu adottato l'atto deliberativo di cessione.

Poi, Edilplastic di Dragio e Ciulli. La richiesta non l'ho trovata, ma trovo la deliberazione, DGM nr 97 del 19 febbraio 2000, di sabato deliberammo. Quindi, verosimilmente c'erano delle scadenze imminenti.





Terza ditta Multimedia Planet, richiesta del 26.06.2001, deliberazione di Giunta Municipale nr 173 del 28 giugno 2001. Due giorni dopo.

Poi, consorzio CODITA, quello a cui faceva riferimento il Sindaco prima. La richiesta è del 27 giugno 2001, la delibera di Giunta Municipale è la nr 173 del 28 giugno 2001. Addirittura il giorno dopo.

La rapidità nel deliberare, in questi mesi, e il 28 giugno 2001 l'assegnazione di ben 48 lotti, in pratica tutto il PIP nr 2, era dovuto alla scadenza del 30 giugno 2001, termine ultimo per le domande di finanziamento ai sensi della legge 488/92. Quindi, la vicenda del secondo PIP è questa.

Quando poi, queste ditte che avevano acquisito sulla carta la disponibilità giuridica, previa deliberazione della Giunta Municipale, dei suoli, furono invitati a concretizzare, furono chiesti dei soldi immediatamente cash e subito. Cioè, senza alcuna rateizzazione, perché c'era qualcuno che forse avrebbe ancora accettato, perché il 2001 e il 2002 erano periodi ancora non drammatici. Erano periodi nei quali si poteva investire.

Questo, a memoria del Consiglio Comunale e della città, mi è rimasta una sola copia. Quindi, se vuole essere duplicata, io la riconsegno, però, per cortesia, vorrei la copia di nuovo indietro.

Lascio agli atti sia i riferimenti giurisprudenziali che copia di questo elaborato, nel quale c'è la dimostrazione che il secondo PIP era stato esaurito appena nato.

Annuncio la dichiarazione di voto. Ho approfittato della dichiarazione di voto per rendere dei chiarimenti. Ovviamente, il voto è favorevole al provvedimento.

## **PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Ci sono altre dichiarazioni di voto? Prego Consigliere D'Ambrosio.

## **Consigliere Michele D'AMBROSIO**

Voglio solo far rilevare, il fatto che dice che non è vero che non si fa niente. Sindaco, venire in Consiglio Comunale, sapendo che il Michele D'Ambrosio deve chiedere sulla questione delle aree PEEP e farsi fare una relazione è facile. Tanto è vero, che la relazione l'ha fatta D'Alò. D'Alò era appena appena da due mesi responsabile. Prima non era lui.

Quindi, è stata fatta per l'occasione. A me, se fate questo, mi fare piacere, se portate a termine la soluzione.



### **SINDACO**

Io, tu e Franco Venere andammo da D'Alò, quando era dirigente dell'urbanistica, ti ricordi? E avviammo questo percorso. È stato fatto anche il bando. Quindi, D'Alò, la questione la conosce non da due mesi, la conosce da sempre.

Ho detto di predisporre tutto, perché così come prendemmo impegno a novembre dell'anno scorso, dobbiamo, queste questioni in sospeso da anni, le dobbiamo chiudere. Ti ho detto che le dobbiamo chiudere, e le chiudiamo. Come ho chiuso la questione dei bagni e non potrai più fare le interrogazioni.

Quindi, ti ho detto che le devo definire? Una alla volta le stiamo chiudendo.

### **Consigliere Michele D'AMBROSIO**

Voglio dire, come Consiglio Comunale, noi abbiamo dato mandato ai due tecnici che erano allora ad ottobre dell'anno scorso, Caforio e (...). Quindi, a loro fu dato mandato, difatti a loro ho chiesto a che punto stavano. Non ho avuto risposta.

Ora, adesso la questione ce l'ha in mano il dirigente D'Alò, speriamo che D'Alò si dia una mossa e risolviamo il problema. Perché, ripeto, è una questione che fa comodo sia ai cittadini e sia all'Amministrazione Comunale, in quanto incassa un po' di soldi. Grazie.

### **PRESIDENTE**

La dichiarazione di voto è favorevole, credo. Prego Consigliere Perrone.

### **Consigliere Vito PERRONE**

Presidente, un intervento veloce, annunciando voto favorevole della maggioranza. Per quanto riguarda l'aspetto del lotto, Sindaco, il primo, effettivamente il prezzo di € 29, rispetto ai 35, sebbene rivisto al ribasso, è leggermente alto. Risulta che sono pervenute delle richieste da parte di alcuni operatori economici, al volo mi ricordo mi pare la ditta Girardi, poi forse ci sta anche la ditta Cristini ed altri operatori, che sono interessati al lotto.

Le modalità annunciate prima dal Senatore Loreto, quelle della permuta o della vendita, penso che siano percorribili e sono un'opportunità per l'Amministrazione in questo momento di crisi, per veicolare dei finanziamenti, per muovere un po' l'economia.



In riferimento alla pubblicità, che citava il Consigliere Rochira, sarebbe opportuno, vista la delibera che è interessante per gli investitori, il prezzo molto ma molto interessante, quella di pubblicizzare al massimo, mediante i sistemi più... Grazie Presidente.

**PRESIDENTE**

Grazie Consigliere. Ci sono altre dichiarazioni di voto? Se non ci sono altre dichiarazioni di voto, possiamo passare al voto.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, il punto nr 3 all'ordine del giorno in trattazione.**

**PRESIDENTE**

Il punto nr 3 all'ordine del giorno viene approvato all'unanimità.

Votiamo per l'immediata esecutività.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, l'immediata esecutività del punto nr 3 all'ordine del giorno in trattazione.**

**PRESIDENTE**

L'immediata esecutività viene approvata all'unanimità.

Passiamo alla trattazione del punto nr 4 all'ordine del giorno.



IL PRESIDENTE  
f.to Carlo NARDULLI



IL VICE SEGRETARIO  
f.to Giovanni SICURO

Il sottoscritto Responsabile della pubblicazione, visti gli atti d'Ufficio:

**CERTIFICA**

ai sensi dell'art. 5 dello Statuto Comunale, che la presente deliberazione, su conforme attestazione del Messo Comunale, viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo ente dal 20 OTT 2014 e per quindici giorni naturali e consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1, del D. Lgs. 267/00.  
addì 20 OTT 2014

IL VICE SEGRETARIO  
f.to Giovanni SICURO

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

☐ è stata trasmessa in copia alla Prefettura in data \_\_\_\_\_  
(Art. 135, comma 2, D.Lgs. 267/00);

• è esecutiva il 20 OTT 2014 perché:

☐ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;

☒ dichiarata immediatamente esecutiva (Art. 134 – comma 4° - D. Lgs 267/00)

• è composta da n. \_\_\_\_\_ allegati.

addì 20 OTT 2014

IL VICE SEGRETARIO  
f.to Giovanni SICURO

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo:

Castellaneta, li 20 OTT 2014

IL VICE SEGRETARIO  
dott. Giovanni SICURO