



# CITTA' DI TROIA

-Provincia di Foggia-

## UFFICIO TECNICO

### Servizio Attività Produttive

Via Regina Margherita, 80 – 71029 Troia (FG)

Ufficio Tecnico Tel.: 0881.978400-436

P. IVA: 00405560715 - C.F.: 80003490713

**OGGETTO: Verifica qualità e quantità delle aree da destinare ai Piani per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.) Determinazione del prezzo di cessione ai sensi dell'art.172, comma c, del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000**

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 07/08/1997 veniva approvata definitivamente la variante al P.I.P. redatta dall'U.T.C.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.114 del 30/12/1997 si approvava il 1° P.P.A., con validità triennale, del detto P.I.P. vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.03 del 29/01/1998 venivano approvati gli schemi di convenzione per il rilascio di concessioni edilizie nella zona P.I.P.;
- la Giunta Municipale, con deliberazione n.31 del 05/02/1998, stabiliva, sulla base della deliberazione consiliare n.67 del 07/08/1997, di acquisire al patrimonio comunale le aree coinvolte dal detto piano;
- il Commissario Prefettizio in sostituzione del Consiglio Comunale, con deliberazione n.2 del 23/02/1999, stabiliva tra le altre cose che *il costo medio delle aree per spese di acquisto, di espropriazione ed occupazione, oneri finanziari, oneri per le urbanizzazioni eseguite o da eseguire, spese tecniche, ammontava a € 25.000 al mq., come da valutazione effettuata dall'U.T.C.; mentre il prezzo delle aree da cedere in proprietà viene stabilito in € 12.500;*
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 15/07/2001 si approvava il 2° P.P.A., con validità triennale, del detto P.I.P. vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 20/08/2003 è stato modificato l'art.9 della convenzione che regola la cessione del diritto di proprietà dell'area non ancora edificata;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 24/04/2007 si approvava la rimodulazione del Piano Particolareggiato della zona D/1 del P.I.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.67 del 07/08/1998, in attuazione del P.U.G.;
- con determinazione del Responsabile del Settore III, n.91 del 30/08/2007, in attuazione della rimodulazione del PP della zona D/1 del P.I.P. approvata con delibera di Consiglio Comunale n.13/2007, veniva determinata l'indennità di espropriazione pari ad € 7,27 al mq.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 31/03/2009, veniva definito il prezzo di cessione delle aree P.I.P. da cedersi in diritto di proprietà, pari ad € 8,36 al mq.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.09 del 29/04/2011, si approvava la ripermetrazione delle aree del P.I.P. ivi compresi gli elaborati depositati agli atti, tra i quali lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle stesse aree;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 19/11/2013, si approvava la ripermetrazione delle aree del P.I.P. ivi compresi gli elaborati depositati agli atti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 18/04/2017, si approvava la ripermetrazione delle aree del P.I.P. ivi compresi gli elaborati depositati agli atti;

- la Giunta Municipale, con deliberazione n.3 del 05/01/2021, assegnava atto di indirizzo, finalizzata all'aggiornamento del P.P.A. della zona P.I.P., per la ricognizione dei suoli non edificati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 05/11/2024, è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione e la gestione di aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nell'ambito del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)";

**ATTESO** che, in ottemperanza all'art.4 - Attività di ricognizione e riassetto delle assegnazioni, del CAPO II° - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE, del "Regolamento" è stata prevista una preliminare attività ricognitiva sullo stato di attuazione dei procedimenti conseguenti al mancato rispetto delle pattuizioni contenute negli atti di *Convenzione per la concessione in diritto di proprietà di aree nel P.I.P. di Troia*. Questa attività amministrativa si è conclusa e si è proceduto a predisporre il Bando Pubblico per l'assegnazione dei lotti in zona P.I.P.;

**ACCERTATO** che il Bando Pubblico, in ottemperanza al comma 4, lett. d), dell'Articolo 5 - *Modalità di nuova assegnazione*, del CAPO II° - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE, del "Regolamento", è predisposto dal Servizio attività produttive del Settore IV – Tecnico, ed è approvato dalla Giunta Municipale e deve indicare tra le altre cose il "costo di ogni singolo lotto";

**RICHIAMATO** l'art.172, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, come modificato dal D.Lgs. n.126 del 10/08/2014, il quale annovera fra gli allegati obbligatori del bilancio di previsione la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi n.167 del 18/04/1962, n.865 del 22/10/1971 e n.457 del 05/08/1978, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie e stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

**ACCERTATO**, per quanto attiene al P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), che l'ultimo strumento di attuazione è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 18/04/2017;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n.71 del 31/12/2024, ad oggetto "*Verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, che potranno essere ceduti in diritto di proprietà o in diritto di superficie, per l'anno 2025*", con la quale si è stabilito che, in merito alle aree P.I.P. non c'erano aree da alienare, fatte salve successive diverse determinazioni, per le quali si provvederà a variare i documenti fondamentali di programmazione;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 31/03/2009, ad oggetto "*Aree P.I.P. e P.E.E.P. da cedersi per l'anno 2009*", con la veniva definito l'attuale prezzo di cessione delle aree P.I.P. da cedersi in diritto di proprietà, pari ad €/mq. 8,36;

**CONSIDERATO CHE:**

- si rende necessario procedere all'aggiornamento del prezzo di cessione di tali aree sulla base degli incrementi degli indici ISTAT del costo della vita;
- la variazione percentuale per il periodo da Aprile 2009 a Luglio 2025, è pari a +1,329% (cfr. <https://rivaluta.istat.it/>);

**RITENUTO** di dover procedere all'aggiornamento del prezzo di cessione delle aree ricadenti nella zona P.I.P. sulla base del predetto indice ISTAT, come su riportato e più precisamente: €/mq. 8,36

(prezzo di cessione suoli in diritto di proprietà stabilito ad Aprile 2009) + 1,329% (indice ISTAT Aprile 2009 – Luglio 2025) = **€/mq. 11,11**;

**DATO ATTO** che il costo sopra calcolato è riferito al prezzo di cessione dei suoli urbanizzati. Mentre il corrispettivo di cessione dei lotti non urbanizzati sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti al mq. edificabili sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale, al netto di eventuali finanziamenti pubblici, per:

- spese per la predisposizione del piano (progettazione, ricerche e rilievi);
- valore delle aree e costi degli atti di acquisizione;
- costo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Pertanto, il corrispettivo di cessione sarà determinato sulla base della seguente formula:

$$Pu = (CT - FP)/SF$$

Dove

**Pu** = prezzo unitario al metro quadrato di superficie fondiaria;

**CT** = costo totale di tutte le attività da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale;

**FP** = eventuali finanziamenti pubblici;

**SF** = superficie fondiaria dei lotti del P.I.P.

Nello specifico il **CT** (costo totale di tutte le attività da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale) è come di seguito parametricamente individuato:

1. spese per la stesura del Piano Particolareggiato di Attuazione del P.I.P. (progettazione, ricerche, rilievi, consulenza x procedure di esproprio): € 20.000,00;

2. valore delle aree e costi degli atti di acquisizione: € 1.412.280,98 (€ 11,11 x mq. 127.118) + € 141.228,10 (€ 1.412.280,98 x 10%);

1. costo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture (lavori, servizi tecnici): € 1.600.000,00; per un valore complessivo pari ad € 3.373.509,08.

Per quanto attiene al valore da attribuire a **FP** (eventuali finanziamenti pubblici) all'attualità non ci sono in atto fondi pubblici a cui è possibile accedere;

Per quanto attiene al valore da attribuire a **SF** (superficie fondiaria dei lotti del P.I.P.) la superficie dei lotti è dato dalla somma della superficie dei comparti da sottoporre ad esproprio:

Comparto	Superficie
E (parte)	16.879
M	22.463
N	50.293
L (parte)	8.539
Q	7.199
R	21.745
Totale	127.118

Quindi **Pu** = € 3.373.509,08/ mq. 127.118 = € 26,53 arrotondato a **€ 26,50**

#### VISTI:

- il vigente Piano Urbanisti Generale;
- la legge n.167 del 18/04/1962 e s.m.i.;
- la Legge n.865 del 22/10/1971 e s.m.i.;
- il T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.
- il D.P.R. n.327 del 08/06/2001 Testo Unico degli Espropri;
- la Legge n.244 del 24/12/2007 (Finanziaria 2008), nel recepire la Sentenza della Corte Costituzionale n.348 del 24/10/2007, ha stabilito - con l'articolo 2, commi 89 e 90 - i nuovi criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità per le aree edificabili, cui possono essere assimilate le aree PEEP e PIP, sostituendo di fatto i commi 1 e 2

dell'art. 37 del Testo Unico degli Espropri approvato con D.P.R. n.327 del 08/06/2001, e commisurandone l'indennità espropriativa al valore di mercato;

**DETERMINA** in **€/mq. 11,11** il prezzo di cessione suoli in diritto di proprietà per l'anno 2025, delle aree P.I.P. del Comune di Troia (FG), rivalutato sulla base dell'indice medio ISTAT per il periodo Aprile 2009 – Luglio 2025, pari allo + 1,329%, relativo ai comparti già urbanizzati A, B, C, D, E (parte), F, G, I, J, K, L (parte), O, P;

**DETERMINA** in **€/mq. 26,50** il prezzo di cessione suoli in diritto di proprietà per l'anno 2025, delle aree P.I.P. del Comune di Troia (FG), relativo ai comparti non ancora urbanizzati E (parte), L (parte), M, N, Q, R;

Il Responsabile del Settore IV  
Ing. Matteo PALUMBO



The image shows a circular official stamp of the Comune di Troia Ufficio Tecnico. The stamp features a central crest with a crown and a shield, surrounded by the text "COMUNE di TROIA" at the top and "UFFICIO TECNICO" at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Matteo Palumbo".