

COMUNE DI SAVA

PROVINCIA DI TARANTO

**ADEGUAMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE
INSERITE NELLA ZONA OMOGENEA C1/2
IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.D.F.
(MODIFICATO A SEGUITO DEL RICORSO AL TAR LECCE
SEZIONE I RGN.412/2021)**

**IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.
(AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA)
ARCH. LUIGI DE MARCO**

OGGETTO :

TABELLE DI RIPARTIZIONE ONERI ED UTILI

Data	Aggiornamento			Tavola
FEBBRAIO 2016	MARZO 2023			T5

INDICE

1_ INTRODUZIONE

2_ TABELLA 1 – DITTE E SUPERFICI CATASTALI TIPIZZATE

3_ TABELLA 2 – DITTE E DIRITTI EDIFICATORI DI PEREQUAZIONE

4_ TABELLA 3 – RIPARTIZIONE COSTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

5_ TABELLA 4 – DITTE E COMPENSAZIONE AREE A STANDARDS

1_ INTRODUZIONE

Le tabelle allegate definiscono i rapporti tra le Ditte titolari delle aree libere comprese nella zona C1/2 di progetto per una equa ripartizione degli oneri e degli utili in funzione dell'utilizzo delle suddette aree nel Piano.

Il Comune individuerà, contestualmente all'approvazione del piano Particolareggiato, il comparto edificatorio delimitante le aree libere.

Le Ditte interessate, previo invito notificato loro dal Sindaco, dichiareranno i propri intendimenti circa la realizzazione, come proprietari dell'intero comparto o consorziati, delle opere e delle prescrizioni contenute nel P.P. In mancanza il comune esproprierà dette aree.

Le riportate tabelle definiscono i conteggi per un'equa ripartizione degli oneri e degli utili in funzione della superficie di ciascuna ditta titolare di aree e/o di fabbricati ricadenti nel comparto. Il Comune esproprierà le aree degli standards relativi ai volumi C1/2c indennizzando i rispettivi proprietari. I relativi impegni di spesa potranno essere così programmati:

- mediante contributi dei rilasciandi Permessi di Costruire;
- mediante stipula di convenzione con i proprietari di costruzioni ricadenti nelle C1/2 per cui è stata prodotta domanda di Permesso di Costruire in sanatoria;
- mediante oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire sul territorio comunale, per la quota parte relativa ai volumi esistenti per cui non è stata prodotta domanda di Permesso di Costruire in sanatoria.

Data la limitata estensione del comparto il calcolo è stato effettuato considerando un'unica maglia.

Per i contenuti delle singole tabelle si ha:

- la tabella 1 che riporta i nominativi delle ditte, le superfici catastali le superfici in piano con le relative tipizzazioni e contiene anche:
 - i dati relativi alla equa ripartizione delle aree edificabili (colonna H) nella ipotesi di attuazione del piano mediante compensazione in aree
 - i dati relativi alla compensazione economica nell'ipotesi di attuazione del piano mediante monetizzazione (colonna Q);
- la tabella 2 che riporta una proposta di attribuzione di aree (colonna C) demandando alla monetizzazione (colonna F) la parte di diritti edificatori che non si possono tradurre in aree (parte residuale) per raggiungere il pareggio dei diritti edificatori perequati;
- la tabella 3 che riporta, sulla base della proposta di ripartizione delle aree e dei relativi volumi edificatori della tabella 2, la ripartizione tra ditte del costo delle urbanizzazioni primarie, nonché la parte di oneri a carico delle aree C1/2c
- la tabella 4 che riporta le compensazioni derivanti dalle cessioni di aree a standards, a strade e superficie fondiaria.

N.B: Il valore delle aree è fissato avendo concluso le indagini di mercato, in Euro 120,00 al metro quadrato.

TABELLA 1- DITTE E SUPERFICI CATASTALI TIPIZZATE

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(L)	(M)	(N)	(P)	(Q)
DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE IN PIANO	FATTORE DI PROPORZIONALITA' CONVENZIONALE PER LE CESSIONI	SUPERFICIE CONVENZIONALE DA CEDERE	SUPERFICIE FONDIARIA CONVENZIONALE SPETTANTE	SUPERFICIE PER VIABILITA'	SUP. PER STANDARDS VOLUME PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPENSAZIONE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE
			mq	mq		(E x F)	(E - G)				(M - H)	O x P	
						mq		mq	mq	mq	mq	€	
LOMARTIRE Evelina	12	225	16302	591,42	0,5853	346,19	245,23	334,88	256,54	0	-245,23	120,00	-29427,91

TOTALE DITTA

MICELLI Anna Mirella	12	226	1371	705,69	0,5853	413,08	292,61			705,69	413,08	120,00	49569,05
ORLANDO Giuseppe Antonio													

TOTALE DITTA

SPADA Angelo	12	281	4552	2780,91	0,5853	1627,81	1153,10	2152,93	266,28	361,70	-791,40	120,00	-94968,56
--------------	----	-----	------	---------	--------	---------	---------	---------	--------	--------	---------	--------	-----------

TOTALE DITTA

MICELLI Anna Maria	12	812	492	481,79	0,5853	282,02	199,77			481,79	282,02	120,00	33841,94
ORLANDO Giuseppe Antonio													

TOTALE DITTA

D' UGGENTO Anna Maria Con GIOIA Alida Tiziana GIOIA Antonella	12	822	585	163,81	0,5853	95,88	67,92	25,75		138,05	70,13	120,00	8415,84
---	----	-----	-----	--------	--------	-------	-------	-------	--	--------	-------	--------	---------

TOTALE DITTA

SPADA Immacolata	12	824	1178	803,23	0,5853	470,17	333,06	0,61		802,60	469,54	120,00	56344,49
------------------	----	-----	------	--------	--------	--------	--------	------	--	--------	--------	--------	----------

TOTALE DITTA

SPADA Giovanni	12	826	1140	1089,66	0,5853	637,83	451,83	2,54	148,76	938,36	486,53	120,00	58383,67
----------------	----	-----	------	---------	--------	--------	--------	------	--------	--------	--------	--------	----------

TOTALE DITTA

TABELLA 1- DITTE E SUPERFICI CATASTALI TIPIZZATE

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(L)	(M)	(N)	(P)	(Q)
DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE IN PIANO	FATTORE DI PROPORZIONALITA' CONVENZIONALE PER LE CESSIONI	SUPERFICIE CONVENZIONALE DA CEDERE	SUPERFICIE FONDIARIA CONVENZIONALE SPETTANTE	SUPERFICIE PER VIABILITA'	SUP. PER STANDARDS VOLUME PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPENSAZIONE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE
			mq	mq		(E x F) mq	(E - G)	mq	mq	mq	(M - H) mq	O x P €	
SPADA Antonio	12	827	1140	926,99	0,5853	542,62	384,38			926,99	542,62	120,00	65113,85
TOTALE DITTA													
SPADA Luigi	12	829	914	861,55	0,5853	504,31	357,24	696,22	165,33		-357,24	120,00	-42868,82
TOTALE DITTA													
SPADA Antonio	12	830	1487	1076,26	0,5853	629,99	446,27	96,66	568,05	411,55	-34,72	120,00	-4167,00
TOTALE DITTA													
FELICE Alessia FELICE Pamela PISCONTI Incoronata	12	840	693	690,77	0,5853	404,34	286,43	109,89		580,88	294,45	120,00	35334,54
TOTALE DITTA													
LOMARTIRE Federica	12	890	1544	585,33	0,5853	342,62	242,71		85,32	500,00	257,29	120,00	30875,25
TOTALE DITTA													
ORLANDO Cosimo	12	906	514	156,77	0,5853	91,76	65,00			156,76	91,75	120,00	11010,48
TOTALE DITTA													
GRUPPO IMMOBILIARE SRL	12	1069	359	342,15	0,5853	200,28	141,87			342,15	200,28	120,00	24033,41
TOTALE DITTA													
ARCHIVIO Giuseppe	12	1146	6401	2942,47	0,5853	1722,37	1220,10		2942,46		-1220,10	120,00	-146411,41
TOTALE DITTA													

TABELLA 1- DITTE E SUPERFICI CATASTALI TIPIZZATE

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(L)	(M)	(N)	(P)	(Q)
DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE IN PIANO	FATTORE DI PROPORZIONALITA' CONVENZIONALE PER LE CESSIONI	SUPERFICIE CONVENZIONALE DA CEDERE	SUPERFICIE FONDIARIA CONVENZIONALE SPETTANTE	SUPERFICIE PER VIABILITA'	SUP. PER STANDARDS VOLUME PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPENSAZIONE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE
			mq	mq		(E x F) mq	(E - G)	mq	mq	mq	(M - H) mq	O x P €	
CORRADO Alfredo CORRADO Angela CORRADO Maria Teresa CORRADO Maria Teresa CORRADO Renato CORRADO Roberto PAGANO Maria	12	1161	5258	382,63	0,5853	223,97	158,66		382,62		-158,66	120,00	-19039,01
TOTALE DITTA													
DECATALDO Cosimo Celestino	12	1189	1714	752,27	0,5853	440,34	311,93	0,00	752,27	0,00	-311,93	120,00	-37431,46
TOTALE DITTA													
MELE Manuela Ausilia	12	1225	603	580,10	0,5853	339,56	240,54	350,25	194,12	35,73	-204,81	120,00	-24577,08
TOTALE DITTA													
GRUPPO IMMOBILIARE SRL	12	1226	391	369,65	0,5853	216,38	153,28			369,64	216,37	120,00	25963,91
TOTALE DITTA													
			16283			9532	6752	3770	5762	6752	0	120,00	0,00

FATTORE DI PROPORZIONALITA' CONVENZIONALE PER LE CESSIONI = $\frac{\text{SUPERFICIE TOTALE CESSIONI}}{\text{SUPERFICIE TOTALE AL NETTO PREESISTENZE}}$

(*) Valori economici di mercato
 SUPERFICIE TOTALE CESSIONI = SUPERFICIE VIABILITA' + SUPERFICI STANDARD= 9532,00 mq

SUPERFICIE TOTALE AL NETTO PREESISTENZE = 16283,00 mq

TABELLA 2- DITTE E DIRITTI EDIFICATORI DI PEREQUAZIONE

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)
DITTA	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPETENZA	SUPERFICIE FONDIARIA ATTRIBUITA	SUPERFICIE FONDIARIA DA COMPENSARE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE **	LOTTO/I (NUMERO)	VOLUME ATTRIBUITO	VOLUME ATTRIBUITO IN PERCENTUALE SUL TOTALE
			mq	€/mq		mq		mq
LOMARTIRE Evelina								0
TOTALE DITTA	245	0	-245	120,00	-29400		0	0
MICELLI Anna Mirella ORLANDO Giuseppe Antonio								
TOTALE DITTA	492	1344	852	120,00	102240	1; 2	3360	19,91
SPADA Angelo								
TOTALE DITTA	1153	0	-1153	120,00	-138360		0	0
D' UGGENTO Anna Maria Concetta GIOIA Alida Tiziana GIOIA Antonella								
TOTALE DITTA	68	0	-68	120,00	-8160		0	0
SPADA Immacolata								
TOTALE DITTA	333	841	508	120,00	60960	4	2103	12,46
SPADA Giovanni								
TOTALE DITTA	452	723	271	120,00	32520	5	1808	10,71
SPADA Antonio								
TOTALE DITTA	831	543	-288	120,00	-34560	6	1358	8,04
SPADA Luigi								
TOTALE DITTA	357	541	184	120,00	22080	7	1353	8,01
FELICE Alessia FELICE Pamela PISCONTI Incoronata								
TOTALE DITTA	286	771	485	120,00	58200	3	1928	11,42
LOMARTIRE Federica								
TOTALE DITTA	243	500	257	120,00	30840	10	1250	7,41

TABELLA 2- DITTE E DIRITTI EDIFICATORI DI PEREQUAZIONE

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)
DITTA	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPETENZA	SUPERFICIE FONDIARIA ATTRIBUITA	SUPERFICIE FONDIARIA DA COMPENSARE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE **	LOTTO/I (NUMERO)	VOLUME ATTRIBUITO	VOLUME ATTRIBUITO IN PERCENTUALE SUL TOTALE
			mq	€/mq		mq		mq
ORLANDO Cosimo								
TOTALE DITTA	65	0	-65	120,00	-7800		0	0
GRUPPO IMMOBILIARE SRL								
TOTALE DITTA	295	751	456	120,00	54720	8	1878	11,12
ARCHIVIO Giuseppe								
TOTALE DITTA	1220	738	-482	120,00	-57840	9	1845	10,93
CORRADO Alfredo CORRADO Angela CORRADO Maria Teresa CORRADO Maria Teresa CORRADO Renato CORRADO Roberto PAGANO Maria								
TOTALE DITTA	159	0	-159	120,00	-19080		0	0
MELE Manuela Ausilia								
TOTALE DITTA	241	0	-241	120,00	-28920		0	0
DECATALDO Cosimo Celestino								
TOTALE DITTA	312	0	-312	120,00	-37440		0	0
TOTALE GENERALE	6752	6752	0	120	0		16880	100

- * Il valore economico delle aree è stato ricavato dai valori di
- ** per valori negativi la ditta deve avere, per valori positivi la
- AVERE
- + DARE

TAVOLA 3 – RIPARTIZIONE COSTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

(A)	(B)	(C)	(D)
DITTA	VOLUME ATTRIBUITO IN PERCENTUALE SUL TOTALE	COSTO TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	COSTO DI COMPETENZA
	%	Euro	Euro
LOMARTIRE Evelina			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0
MICELLI Anna Mirella ORLANDO Giuseppe Antonio			
TOTALE DITTA	0,1991	450683,15	89731,02
SPADA Angelo			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0,00
D' UGGENTO Anna Maria Concetta GIOIA Alida Tiziana GIOIA Antonella			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0,00
SPADA Immacolata			
TOTALE DITTA	0,1246	450683,15	56155,12
SPADA Giovanni			
TOTALE DITTA	0,107	450683,15	48223,10
SPADA Antonio			
TOTALE DITTA	0,0804	450683,15	36234,93
SPADA Luigi			
TOTALE DITTA	0,0801	450683,15	36099,72
FELICE Alessia FELICE Pamela PISCONTI Incoronata			
TOTALE DITTA	0,1142	450683,15	51468,02
LOMARTIRE Federica			
TOTALE DITTA	0,0741	450683,15	33395,62

TAVOLA 3 – RIPARTIZIONE COSTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

(A)	(B)	(C)	(D)
DITTA	VOLUME ATTRIBUITO IN PERCENTUALE SUL TOTALE	COSTO TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	COSTO DI COMPETENZA
	%	Euro	Euro
ORLANDO Cosimo			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0
GRUPPO IMMOBILIARE SRL			
TOTALE DITTA	0,1112	450683,15	50115,97
MELE Manuela Ausilia			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0
ARCHIVIO Giuseppe			
TOTALE DITTA	0,1093	450683,15	49259,67
CORRADO Alfredo CORRADO Angela CORRADO Maria Teresa CORRADO Maria Teresa CORRADO Renato CORRADO Roberto PAGANO Maria			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0
DECATALDO Cosimo Celestino			
TOTALE DITTA	0	450683,15	0
TOTALE GENERALE			450683,15

TABELLA 4 – DITTE E COMPENSAZIONE AREE A STANDARDS

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
DITTA	COEFFICIENTE DI RIPARTIZIONE AREE A STANDARDS PER C1/1c	SUPERFICIE IN PIANO	SUPERFICIE FONDIARIA ATTRIBUITA	SUPERFICIE A STANDARDS DA COMPENSARE PER C1/2c	SUPERFICIE FONDIARIA DA COMPENSARE	TOTALE SUPERFICI DA COMPENSARE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE **
				(A X B)		(D + E)		(F X G)
				mq	mq		mq	
LOMARTIRE Evelina								
TOTALE DITTA	-0,1687	591,4205	0	-99,77	-245,23	-345,01	120,00	-41400,8759
MICELLI Anna Mirella ORLANDO Giuseppe Antonio								
TOTALE DITTA	-0,1687	1187,4804	1344,24	-200,33	851,85	651,52	120,00	78182,2788
SPADA Angelo								
TOTALE DITTA	-0,1687	2780,9109	0,00	-469,15	-1153,10	-1622,25	120,00	-194670,538
D' UGGENTO Anna Maria Concetta GIOIA Alida Tiziana GIOIA Antonella								
TOTALE DITTA	-0,1687	163,8065	0,00	-27,63	-67,92	-95,56	120,00	-11466,854
SPADA Immacolata								
TOTALE DITTA	-0,1687	803,2263	841,50	-135,51	508,45	372,94	120,00	44753,1972
SPADA Giovanni								
TOTALE DITTA	-0,1687	1089,6567	723	-183,83	271,17	87,34	120,00	10481,3761
SPADA Antonio								
TOTALE DITTA	-0,1687	2003,2542	543	-337,96	-287,65	-625,61	120,00	-75072,6728

TABELLA 4 – DITTE E COMPENSAZIONE AREE A STANDARDS

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
DITTA	COEFFICIENTE DI RIPARTIZIONE AREE A STANDARDS PER C1/1c	SUPERFICIE IN PIANO	SUPERFICIE FONDIARIA ATTRIBUITA	SUPERFICIE A STANDARDS DA COMPENSARE PER C1/2c	SUPERFICIE FONDIARIA DA COMPENSARE	TOTALE SUPERFICI DA COMPENSARE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE **
				(A X B)		(D + E)		(F X G)
				mq	mq		mq	
SPADA Luigi								
TOTALE DITTA	-0,1687	861,5462	541	-145,35	183,76	38,41	120,00	4609,6686
FELICE Alessia FELICE Pamela PISCONTI Incoronata								
TOTALE DITTA	-0,1687	690,7700	771	-116,54	484,57	368,04	120,00	44164,417
LOMARTIRE Federica								
TOTALE DITTA	-0,1687	585,3279	500	-98,75	257,30	158,55	120,00	19026,1184
ORLANDO Cosimo								
TOTALE DITTA	-0,1687	156,7677	0,00	-26,45	-65,00	-91,45	120,00	-10973,6234
GRUPPO IMMOBILIARE SRL								
TOTALE DITTA	-0,1687	711,8038	751	-120,08	455,85	335,77	120,00	40292,4973
MELE Manuela Ausilia								
TOTALE DITTA	-0,1687	580,0981	0,00	-97,86	-240,54	-338,40	120,00	-40608,2803

TABELLA 4 – DITTE E COMPENSAZIONE AREE A STANDARDS

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
DITTA	COEFFICIENTE DI RIPARTIZIONE AREE A STANDARDS PER C1/1c	SUPERFICIE IN PIANO	SUPERFICIE FONDIARIA ATTRIBUITA	SUPERFICIE A STANDARDS DA COMPENSARE PER C1/2c	SUPERFICIE FONDIARIA DA COMPENSARE	TOTALE SUPERFICIE DA COMPENSARE	VALORE ECONOMICO AREE (*)	CREDITI E/O DEBITI MONETIZZAZIONE **
				(A X B)		(D + E)		(F X G)
				mq	mq		mq	

ARCHIVIO Giuseppe

TOTALE DITTA	-0,1687	2942,4692	738	-496,41	-482,09	-978,50	120,00	-117419,515
--------------	---------	-----------	-----	---------	---------	---------	--------	-------------

CORRADO Alfredo
CORRADO Angela
CORRADO Maria Teresa
CORRADO Maria Teresa
CORRADO Renato
CORRADO Roberto
PAGANO Maria

TOTALE DITTA	-0,1687	382,6320	0,00	-64,55	-158,65	-223,20	120,00	-26784,4856
--------------	---------	----------	------	--------	---------	---------	--------	-------------

DECATALDO Cosimo
Celestino

TOTALE DITTA	-0,1687	752,2620	0,00	-126,91	-311,92	-438,83	120,00	-52659,4215
--------------	---------	----------	------	---------	---------	---------	--------	-------------

	16283	6752	-2747	0	-2747	120	-329546,716
--	-------	------	-------	---	-------	-----	-------------

* Il valore economico delle aree è stato ricavato dai valori di mercato che si attestano intorno a 120,00€/mq

** per valori negativi la ditta deve avere, per valori positivi la ditta deve dare

- AVERE

+ DARE