



# COMUNE DI NOICÀTTARO

(Provincia di Bari)

C.A.P. 70016 – Tel. 080.4784214 – Fax 080.4784210 – C.F./P.Iva 05165930727

[www.comune.noicattaro.bari.it](http://www.comune.noicattaro.bari.it) - [info@comune.noicattaro.bari.it](mailto:info@comune.noicattaro.bari.it)



## SETTORI URBANISTICA - FINANZE

Prot. n. 7952

Addi, 08/04/2011

Ai Dirigenti II e IV Settore

Dott. Demattia Franco

Arch. Lasorella Vincenzo

Sede

**Oggetto:** Trasmissione Relazione finale relativa alla Progettualità Intersettoriale – Urbanistica e Finanza, per la ripartizione alle ditte assegnatarie degli interessi dei mutui PIP.

Con riferimento al progetto in oggetto inteso a quantificare la ripartizione degli interessi dei mutui PIP alle ditte assegnatarie, il costituito gruppo di lavoro intersettoriale Urbanistica – Finanza costituito da:

- Ing. Francesco Paolo Porrelli - Istruttore tecnico IV settore;
- Domenico Lioce - Istruttore Amministrativo IV settore;
- Raffaele Ciavarella - Istruttore Amministrativo II settore;
- Giannangelo Porrelli - Istruttore amministrativo II settore;
- Rosa Falcicchio - Istruttore Ragioniere II settore,

coordinato dai Funzionari tecnici: Rag. Maria Carbonara del II settore e Geom. Domenico Dipinto del IV settore, ha predisposto il lavoro richiesto di cui all'allegata relazione.

Per la realizzazione di ogni attività il personale sopra menzionato ha svolto le prestazioni di lavoro al di fuori dell'ordinario orario di servizio riunendosi due pomeriggi a settimana il martedì e il giovedì dalle 15.30 alle 18.30.

Il Funzionario Tecnico  
Geom. Domenico Dipinto

Il Funzionario Ragioneria  
Rag. Maria Carbonara

## RELAZIONE TECNICO – CONTABILE

Con verbale sottoscritto in data 05/08/2010, dal Segretario Generale Dott.ssa Maria Mancini, dal Dirigente del IV Settore Arch. Vincenzo Lasorella e dal Dirigente del II Settore Dott. Franco Demattia, è stato impostato il lavoro relativo alla ricognizione dei pagamenti effettuati dalle ditte insediate nella zona P.I.P., sia privati che pubblici concernente l'assegnazione dei suoli e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Il lavoro è stato impostato nelle seguenti fasi distinte:

**I) Fase:**

**"Predisposizione prospetto per ripartizione quota interessi mutuo acceso con la Banca del Salento per esproprio suoli di € 2.301.331,94";**

**II) Fase:**

**"Predisposizione prospetto per la ripartizione della quota interessi maturati e maturandi del mutuo acceso con la Cassa Depositi e Prestiti relativo agli oneri di urbanizzazione primarie PIP pari ad € 3.873.426,75.**

### **I^ FASE**

#### **RIPARTIZIONE QUOTA INTERESSI MUTUO PER ESPROPRI SUOLI**

Relativamente alla I fase si è proceduto:

- a) alla verifica delle 107 ditte assegnatarie iniziali, riportando ove riscontrato, eventuali nuove ditte subentranti, a seguito di autorizzazioni;
- b) fascicolazione dei contratti di assegnazione dei lotti PIP Pubblico;
- c) ricerca in archivio di bollettini di conto corrente e quietanze di pagamento, per accertare la data dell'effettivo pagamento del saldo suolo effettuato dalla ditta assegnataria, partendo dall'anno 1999 all'anno 2003;

I dati raccolti su supporto cartaceo, sono stati inseriti, in una fase successiva, su un foglio di lavoro elettronico, foglio Excel, riportanti i seguenti dati (allegato n. 1):

- suddivisione per macro lotti dei lotti PIP- pubblico;
- all'interno del singolo macrolotto individuazione dei singoli sub lotti con indicazione del nominativo della ditta assegnataria, superficie lotto assegnato, rinveniente dal contratto di assegnazione, data del saldo acquisto suolo, data di assegnazione suolo, numero atto di assegnazione ed eventuale nominativo della nuova ditta subentrante.

Si è provveduto alla quantificazione della quota interessi relativa al piano di ammortamento del mutuo contratto nel 1999 con la Banca del Salento per l'espropriazione dei suoli PIP di € 2.301.331,94 rinegoziato in data 13/02/2001 e in data 29/03/2002 ed estinto in data 25/04/2009.

Il totale della quota interessi da ripartire alle ditte assegnatarie risulta pari ad € 351.530,12 così come da tabella n. 1:

Tabella n. 1	
Piano di ammortamento	
Rata scadenza	Quota Interessi
25/10/1999	€ 53.505,96
25/04/2000	€ 51.374,21
25/10/2000	€ 49.192,88
25/04/2001	€ 38.315,36
25/10/2001	€ 23.063,19
25/04/2002	€ 20.989,55
25/10/2002	€ 14.618,47
25/04/2003	€ 13.723,05
25/10/2003	€ 12.806,80
25/04/2004	€ 11.869,25
25/10/2004	€ 10.909,91
25/04/2005	€ 9.928,26
25/10/2005	€ 8.923,78
25/04/2006	€ 7.895,95
25/10/2006	€ 6.844,23
25/04/2007	€ 5.768,05
25/10/2007	€ 4.566,85
25/04/2008	€ 3.540,05
25/10/2008	€ 2.387,05
25/04/2009	€ 1.207,27
<b>Interessi da ripartire</b>	<b>€ 351.530,12</b>

COPIA

Dai dati raccolti sono stati estrapolati e raggruppati per anno, il numero delle ditte assegnatarie e le relative superfici, come da tabella n. 2:

Tabella n. 2		
Anno di saldo suolo	Numero Ditta Assegnatarie	Superficie assegnata mq
2000	71	133.345
2001	30	57.825
2002	5	8.880
2003	1	15.614
<b>Totale Ditte Assegnatarie</b>		<b>107</b>
<b>Totale Superficie atti di assegnazione</b>		<b>215.664</b>

Successivamente sono stati applicati, secondo le direttive ricevute dai Dirigenti di Settore, i coefficienti di riparto per anno, della quota interessi relativa al piano di ammortamento per esproprio suoli come da tabella riepilogativa n. 3.

### COEFFICIENTI DI RIPARTO

1. Determinazione della quota di interesse medio in €/mq =  $I_m$

Rapporto tra la quota interessi totali e le superfici assegnate ( $I_m$ );

2. Determinazione dell'incremento annuo della quota di interesse ( $I_a$ ) =  $I_m + C_a$

Somma della quota di interesse medio ( $I_m$ ) + quota dell'incremento annuo dell'interesse ( $C_a$ )

L'incremento annuo dell'interesse ( $C_a$ ) è dato dalla seguente formula:

$$I_m : D_m = C_a : A \rightarrow C_a = I_m \times A / D_m$$

Dove: Interesse medio = €/mq 1,629989799 ( $I_m$ );

Durata mutuo = 10 anni ( $D_m$ );

Quota di interesse relativa all'anno di pagamento = €/mq ( $C_a$ )

Periodo di riferimento relativo al saldo pagamenti = dal 2° a 4° anno ( $A$ )

3. Determinazione del correttivo annuo di riduzione dell'interesse ( $Q_r$ )

Dalla somma ottenuta, dal prodotto della superficie dei lotti (assegnata per anno) per la quota di interesse incremento ( $I_a$ ), è stata operata una differenza rispetto alla quota complessiva degli interessi medi calcolata per ogni anno di riferimento ( $I_m$ ). Queste differenze relative ad ogni anno di pagamento costituiscono la quota di interessi da ridurre a scalare per ogni anno antecedente al pagamento di riferimento, ottenendo così un quota annua di riduzione dell'interesse ( $Q_r$ ).

4. Determinazione del costo definitivo degli interessi annui ( $I_d$ ) =  $I_a - Q_r$

Alla quota determinata per l'interesse medio annuo incrementato (Ia) è stata sottratta la quota annua di riduzione degli interessi (Qr).

Tabella n. 3

Determinazione della quota di interesse medio in €/mq (Im)			
anno	interessi	Superficie (mq)	Interesse medio Im (€/mq)
dal 1999 al 2009	351.530,12	215.664,00	1,63

Determinazione interesse medio per anno e per superficie lorda assegnata				
anno	% di superficie assegnata	mq di superficie assegnata	Interesse medio Im (€/mq)	quota di interesse medio (€)
2000	62,00	133.345	1,629989799	217.350,98974
2001	27,00	57.825	1,629989799	94.254,16012
2002	4,00	8.880	1,629989799	14.474,30941
2003	7,00	15.614	1,629989799	25.450,66072
	100,00	215.664		351.530,12000

Determinazione dell'incremento annuo della quota di interesse (Ia)				
anno	Interesse medio (Im)	anni (A)	incremento annuo (Ca)	quota di interesse incrementato (Ia)
2001	1,629989799	1,00000	0,1630	€ 1,792988779
2002	1,629989799	2,00000	0,3260	€ 1,955987759
2003	1,629989799	3,00000	0,4890	€ 2,118989799

Determinazione interesse incrementato per anno e per superficie lorda assegnata				
anno	% di superficie assegnata	mq di superficie assegnata	quota di interesse incrementato (Ia)	interessi incrementati
2000	62,00	133.345,00000	1,6300	€ 217.350,989740522
2001	27,00	57.825,00000	1,7930	€ 103.679,576136490
2002	4,00	8.880,00000	1,9560	€ 17.369,171297574
2003	7,00	15.614,00000	2,1190	€ 33.085,906720751
	100,00	215.664		€ 371.485,64389534

anno	interessi incrementati	quota interessi medi (€)	Differenza interessi (Qr)
2001	€ 103.679,57614	€ 94.254,1601	€ 9.425,41601
2002	€ 17.369,17130	€ 14.474,3094	€ 2.894,86188
2003	€ 33.085,90672	€ 25.450,6607	€ 7.635,24600

Determinazione del correttivo annuo di riduzione (Qr)					
	mq di superficie assegnata	Differenza interessi (Qr)	Differenza interessi/superficie assegnata		
			2000	2001	2002
2000	133.345	9.425,41601	0,07068		
2000+2001	191.170	2.894,86188	0,01514	0,01514	
2000+2001+2002	200.050	7.635,24600	0,03817	0,03817	0,03817
	TOTALE		0,12399	0,05331	0,03817

Determinazione interesse definitivo (Id) per anno e per superficie lorda assegnata					
Anno	mq di superficie assegnata	quota di interesse incrementato (Ia)	Differenza interessi	Interesse definitivo (Id) (€/mq)	Interessi definitivi totali
2000	133.345	1,629989799	0,12399	1,50600	200.817,01107
2001	57.825	1,792988779	0,05331	1,73968	100.596,95110
2002	8.880	1,955987759	0,03817	1,91782	17.030,25111
2003	15.614	2,118989799		2,11899	33.085,90672
<b>TOTALE</b>					<b>€ 351.530,12000</b>

Sulla base dei coefficienti di riparto e della superficie assegnata è stato calcolato l'importo a conguaglio che ciascuna ditta assegnataria di lotti PIP deve versare.

I dati definitivi sono riportati nel prospetto indicato con allegato n. 1.

## **I^ FASE**

### **RIPARTIZIONE INTERESSI MUTUO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Con riferimento alla II^ Fase di lavoro, relativa alla predisposizione del prospetto di ripartizione degli interessi maturati e maturandi del mutuo acceso con la Cassa Depositi e Prestiti per gli oneri di urbanizzazione PIP, si è proceduto come segue:

- a) Raccolta e fascicolazione delle pratiche edilizie relative alle ditte assegnatarie con copia del Permesso di costruire, individuazione della comunicazione fatta dall'Ufficio Urbanistico dello scadenziario del contributo di costruzione da versare per la definizione della pratica edilizia;
- b) Ricerca presso l'Ufficio di Ragioneria e nell'archivio storico, dei bollettini di conto corrente postale o delle quietanze rilasciate dalla banca con data di effettivo pagamento e delle reversali di incasso per gli anni dal 2002 al 2010;

I dati raccolti su supporto cartaceo, sono stati inseriti in una fase successiva, su un foglio di lavoro elettronico Excel, così costituito:

- suddivisione per macro lotti dei lotti PIP pubblico (Allegato n. 2);
- suddivisione per macro lotti dei lotti PIP privato (Allegato n. 3);
- all'interno del singolo macrolotto sono stati individuati i singoli sub lotti con indicazione del nominativo della ditta assegnataria, o eventuali nuovi assegnatari, la superficie del lotto, il numero di pratica edilizia PIP, la data di rilascio del Permesso di costruire, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere in via provvisoria con eventuale rateizzazione,
- i riferimenti alle ricevute di conto corrente o alle quietanze di avvenuto bonifico e alle reversali di incasso.

Con Delibera di Giunta comunale n. 92 del 7.6.2002 fu stabilito tra l'altro:

1. La determinazione del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in via presuntiva e salvo consuntivo e conguaglio finale, in €/mq 17,50 comprensivo di interessi calcolati sulla base del rateo a due anni dalla data di rilascio delle Concessioni edilizie con termine fissato con lo stesso atto al 31.12.2004;
2. L'opzione del pagamento rateale coincidente con il piano di ammortamento dei due mutui contratti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e pertanto a far data dal 1° gennaio 2005 con l'aggiunta degli ulteriori interessi;

La tabella n. 4 di seguito riportata individua la quota di interessi, suddivisa per anno da ripartire agli

assegnatari in base ai pagamenti effettuati per il ritiro delle Concessioni edilizie.

<b>Tabella n. 4</b>	
<b>Piano di ammortamento</b>	
<b>Scadenza rata</b>	<b>Quota Interessi</b>
30/06/2003	€ 98.772,39
31/12/2003	€ 94.925,15
30/06/2004	€ 90.979,82
31/12/2004	€ 86.933,87
30/06/2005	€ 82.784,76
31/12/2005	€ 78.529,84
30/06/2006	€ 74.166,42
31/12/2006	€ 69.691,74
30/06/2007	€ 65.102,95
31/12/2007	€ 60.397,15
30/06/2008	€ 55.571,34
31/12/2008	€ 50.622,48
30/06/2009	€ 45.547,43
31/12/2009	€ 40.342,96
30/06/2010	€ 35.005,78
31/12/2010	€ 29.532,50
30/06/2011	€ 23.919,65
31/12/2011	€ 18.163,67
30/06/2012	€ 12.260,91
31/12/2012	€ 6.207,64
<b>Totale quota interessi</b>	<b>€ 1.119.458,45</b>

Secondo le direttive ricevute dai Dirigenti di Settore, dai complessivi € 1.119.458,45 è stata sottratta la quota interessi riferita al periodo 1° gennaio 2003 – 31 dicembre 2004 e ammontante ad € 371.611,23 in quanto inserita nella quota degli oneri concessori pari ad € 17,50 di cui alla delibera innanzi citata. Pertanto la somma da ripartire è pari ad € 747.847,22.

A far data dal 1° gennaio 2005 è stata ripartita la quota interessi relativi ad ogni semestre, in proporzione alla superficie dei lotti assegnati e al periodo di rateizzazione relativo al pagamento degli oneri concessori.



sono stati sommati anno per anno le quote di interesse semestrali, determinando la relativa quota annuale di interesse da ripartire fra gli assegnatari in base ai versamenti effettuati, rapportati quest'ultimi alla superficie complessivamente assegnata:

A far data dal 1° gennaio 2005 è stata determinata la superficie dei lotti assegnati, rapportata ai versamenti effettuati, superficie a cui è stata abbinata la quota di interessi annuali.

La tabella n. 5, di seguito riportata, contiene il riparto della quota interessi anno per anno a partire dall'anno di riferimento 2005 fino al 2012

**Tabella 5**

PIANO DI AMMORTAMENTO			
anno	semestre	interessi semestrali	interessi annuali (I <sub>a</sub> )
2003	30/06/2003	€ 98.772,39	€ 193.697,54
	31/12/2003	€ 94.925,15	
2004	30/06/2004	€ 90.979,82	€ 177.913,69
	31/12/2004	€ 86.933,87	
2005	30/06/2005	€ 82.784,76	€ 161.314,60
	31/12/2005	€ 78.529,84	
2006	30/06/2006	€ 74.166,42	€ 143.858,16
	31/12/2006	€ 69.691,74	
2007	30/06/2007	€ 65.102,95	€ 125.500,10
	31/12/2007	€ 60.397,15	
2008	30/06/2008	€ 55.571,34	€ 106.193,82
	31/12/2008	€ 50.622,48	
2009	30/06/2009	€ 45.547,43	€ 85.890,39
	31/12/2009	€ 40.342,96	
2010	30/06/2010	€ 35.005,78	€ 64.538,28
	31/12/2010	€ 29.532,50	
2011	30/06/2011	€ 23.919,65	€ 42.083,32
	31/12/2011	€ 18.163,67	
2012	30/06/2012	€ 12.260,91	€ 18.468,55
	31/12/2012	€ 6.207,64	

La tabella n. 6, di seguito riportata, contiene il riparto della quota interessi maturati anno per anno per superfici pagate e da pagare, definita superficie urbanizzata, secondo la seguente formula:

$$i_a = I_a / \Sigma \quad \text{dove:}$$

$I_a$  = interesse annuo del piano di ammortamento

$\Sigma$  = sommatoria superficie urbanizzata annua ( $S_a$ ) più superficie da urbanizzare ( $S_{a+1}$ )

Per una più facile lettura di quest'ultima formula si riporta il seguente esempio:

Superficie assegnata mq 1.000 > versamento dovuto € 17.500 (€/mq 17,50)

Versamento effettuato:

due rate anno 2005 = € 7.000 corrispondenti a mq 400 (superficie urbanizzata  $S_a$ )

La quota degli interessi da attribuire per l'anno 2005 è stata rapportata alla superficie di mq 400

Per gli anni successivi è stata sottratta dalla superficie originaria assegnata, la superficie urbanizzata

(400), determinando  $S_{a+1}$  con lo stesso procedimento, al fine di calcolare l'incidenza della quota interessi annuali.

**Tabella 6**

QUOTA INTERESSI MATURATI				
		Superfici urbanizzate mq	Interessi ( $i_a$ ) $i_a = I_a / \Sigma$	importo a conguaglio
$S_a$	Sup. Urban 2005	35.412,66		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2006-2012	112.310,94		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>147.723,60</b>	<b>1,092</b>	<b>€ 161.314,17</b>
$S_a$	Sup. Urban 2006	26.286,00		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2007-2012	86.024,94		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>112.310,94</b>	<b>1,281</b>	<b>€ 143.870,32</b>
$S_a$	Sup. Urban 2007	13.119,60		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2008-2012	72.905,34		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>86.024,94</b>	<b>1,459</b>	<b>€ 125.510,39</b>
$S_a$	Sup. Urban 2008	9.660,40		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2009-2012	63.244,94		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>72.905,34</b>	<b>1,457</b>	<b>€ 106.223,08</b>
$S_a$	Sup. Urban 2009	6.670,06		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2010-2012	56.574,89		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>63.244,94</b>	<b>1,359</b>	<b>€ 85.949,88</b>
$S_a$	Sup. Urban 2010	3.437,00		
$S_{a+1}$	Sup. Urban. 2011-2012	53.137,89		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>56.574,89</b>	<b>1,141</b>	<b>€ 64.551,94</b>
$S_a$	Sup. Urban 2011-12	53.137,89		
$S_{a+1}$	Sup. Urban.	0,00		
$\Sigma$	<b>Totale mq</b>	<b>53.137,89</b>	<b>1,139</b>	<b>€ 60.524,05</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 747.943,84</b>

Per la predisposizione dei conteggi definitivi è stata elaborata su un foglio di lavoro elettronico Excel, la quantificazione per ogni assegnatario della superficie urbanizzata e della quota di interessi riferita ad ogni anno di versamento (Allegato n. 4);

**Il gruppo di lavoro**

Francesco Paolo Porrelli

Domenico Lioce

Raffaele Ciavarella

Gianangelo Porrelli

Rosa Falcicchio