

P.E.E.P. Parco Europa

Programma di riordino tecnico amministrativo

Comune di Pollena Trocchia
Provincia di Napoli

Sindaco

arch. Carlo Esposito

Assessore

Urbanistica

dott.ssa Antonella Borrelli

Responsabile di settore

dott. ing. Francesco Schiavone



Progettista incaricato:

arch. Cinzia Panneri

Criteri e quantificazione delle indennità di esproprio nel PEEP Masseria De Carolis

Marzo 2021

1. Indennità ed oneri nel PEEP Masseria De Carolis

- 1.1. Le valutazioni integrative introdotte rispetto alla Fase A dell'incarico
- 1.2. Riferimenti e criteri per il calcolo delle indennità: la sentenza 608/98
- 1.3. I pagamenti effettuati dalla Commissione straordinaria di Liquidazione
- 1.4. Le anticipazioni effettuate dalle Cooperative e i costi complessivi dei suoli
- 1.5. Quantificazione e ripartizione fra i concessionari dei costi sostenuti per l'acquisizione dei suoli
 - 1.5.1. Criteri di ripartizione dei costi di acquisizione dei suoli
 - 1.5.2. Calcolo dei costi di acquisizione dei suoli

2. Tabelle riepilogative per Cooperativa e per lotto

1. Indennità ed oneri nel PEEP Masseria De Carolis

1.1. Le valutazioni integrative introdotte rispetto alla Fase A dell'incarico

Nella *fase A* dell'incarico, consegnata via PEC in data 14.08.2014, anche in ragione di alcune manifestate necessità dell'Amministrazione comunale¹, si richiedeva alla sottoscritta di dare priorità, nell'ambito del più complesso Programma di riordino tecnico urbanistico e amministrativo del PEEP-Parco Europa, la definizione degli oneri concessori ed espropriativi dovuti dalle Cooperative assegnatarie di suoli all'interno del Piano di Zona ex L. 167/ 62 per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) redatto in Località Masseria De Carolis.

A tal fine, in quella sede, oltre ad altri elaborati cui si rimanda, è stato prodotto un quadro riepilogativo per ciascuna cooperativa concessionaria che riporta le indennità di esproprio e di occupazione, nonché degli interessi legali e degli oneri concessori, ricostruito a partire dai criteri di stima e di ripartizione stabiliti dalla Sentenza n. 608/1998 della Corte d'Appello di Napoli, così come meglio descritto nei successivi paragrafi. In particolare il quadro riportava, per ogni lotto di ciascuna Cooperativa, il calcolo di tali indennità ed oneri, rimandando ad altra fase la valutazione degli eventuali pagamenti e/o anticipazioni effettuati dalle cooperative stesse e da detrarre dagli oneri considerati.

Nell'attuale fase di lavoro tale quadro viene approfondito, modificato ed integrato a seguito della valutazione di ulteriori elementi.

Il **primo elemento** è relativo alla quantizzazione dei pagamenti per le indennità di esproprio anticipati dalle Cooperative con assegni bancari a favore degli stessi proprietari dei suoli (come nel caso del suolo censito al foglio 2 del Catasto terreni di Pollena Trocchia con n. di particella 76, di proprietà di Salvatore Di Tuoro, così come successivamente specificato), o con versamenti a favore del Comune di Pollena Trocchia sulla Cassa Depositi e Prestiti.

Tali somme sono state accertate attraverso la ricognizione degli atti di esproprio definitivi e di ulteriori documenti reperiti negli archivi comunali, come di seguito descritto.

L'introduzione delle anticipazioni effettuate dalle cooperative influisce sul debito finale in due direzioni:

- le somme già anticipate dalle cooperative vanno detratte dalle somme dovute,
- il prezzo di indennità di esproprio e di occupazione per mq pagato a favore di Salvatore Di Tuoro per la cessione volontaria della particella n. 76 foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Pollena Trocchia di mq 4.146 e risultante dai versamenti effettuati dalle Cooperative, è leggermente diverso da quello fino ad oggi considerato anche per questi suoli per equiparazione di quanto stabilito dalla Sentenza 608/98.

¹ L'Amministrazione aveva necessità, in tempi brevissimi, di conoscere la situazione debitoria delle Cooperative in merito agli oneri di esproprio anche per procedere alla richiesta di ammissione del Comune di Pollena Trocchia al passivo di alcune cooperative, con particolare riferimento alla Cooperativa Edilizia a r. l. Regione Campania Napoli Camaldoli 258e alla COSVEIT s.c.r.l

Considerare i costi complessivi di esproprio dell'area del PEEP, comprensivi dunque del valore dei suoli di proprietà Di Tuoro seppure poco incidente in termini dimensionali ed economici, risulta particolarmente importante sotto il profilo metodologico per la coerenza con il **principio del perfetto pareggio economico** di cui al **§ 1) della Relazione del 04/03/2015** dell'avv. Rainone, incaricato per la *"consulenza legale per problematica P.E.E.P. ["Parco Europa"] e definitiva quantificazione degli oneri concessori ed espropriativi"*.

Proprio in virtù di questo principio infatti, viene legittimato il diritto dell'Amministrazione a richiedere, agli assegnatari delle aree o loro aventi causa, il rimborso delle spese sostenute dal Comune a seguito della sentenza di Corte di Appello di Napoli n. 608/1998 del 06.03.1998 solo dopo la conclusione del contenzioso con Di Tuoro Salvatore. Tale conclusione, infatti, avrebbe potuto comportare nuovi esborsi da parte dell'Amministrazione comunale per i costi aggiuntivi eventualmente riconosciuti dal Tribunale a favore di Salvatore Di Tuoro, in variazione dei costi complessivi di acquisizione dell'area PEEP.

Il contenzioso si è concluso con le sentenze del Tribunale civile di Nola n. 1611/2007 del 04.06.2007 e della Corte di Appello di Napoli n. 1887/2011 del 24.05.2011 (cfr. Relazione 04/03/2015 dell'avv. Rainone, pagg. da 5 a 8), attestanti che il giusto prezzo per l'indennità di esproprio e di occupazione dovuta a Salvatore Di Tuoro per i suoli da lui volontariamente ceduti, è quello pagato con i versamenti effettuati a suo tempo dagli assegnatari.

Tale prezzo era stato totalmente coperto da sole 4 cooperative su 7 (cfr. Tabella 3), cosa che comporta, come si vedrà successivamente, delle operazioni contabili per consentire una equa redistribuzione fra tutte le cooperative assegnatarie dei costi complessivi per le indennità di esproprio versate.

Il **secondo elemento** di valutazione introdotto in questa fase riguarda la differenziazione effettuata per ciascuna Cooperativa fra la situazione relativa ai lotti effettivamente realizzati e quella riguardante i lotti non realizzati. Tale suddivisione risulta necessaria in quanto, a seguito della deliberazione di C.C. 45/1998, il Comune ha dichiarato la decadenza della convenzione per i lotti non realizzati o non completati, con tutte le conseguenze previste in queste circostanze dalle Convenzioni stipulate. Tali lotti rientrano nella distribuzione dei costi di esproprio ma, ovviamente, le quote relative restano a carico del Comune, in qualità di titolare del diritto di proprietà dei suoli.

Il **terzo elemento** è costituito dal considerare alla base del calcolo della redistribuzione delle indennità non il volume residenziale assegnato alle cooperative attraverso le Convenzioni, ma quello complessivo -comprensivo cioè dei negozi a piano terra, delle mansarde per uffici e delle pertinenze-, effettivamente assentito con le singole concessioni edilizie.

Com'è noto infatti, il succedersi delle tre varianti urbanistiche al PEEP, approvate con indici edilizi ed urbanistici progressivamente più intensivi, ha prodotto numerose varianti anche delle concessioni edilizie già rilasciate.

In particolare la terza variante urbanistica, per lungo tempo bloccata in quanto ritenuta non corretta sotto il profilo della procedura di approvazione adottata, ha prodotto un cospicuo pacchetto di concessioni edilizie in variante, rilasciate nel 1992 da un Commissario ad acta

appositamente nominato proprio a causa della lunga sospensione delle istanze di variante di alcune concessioni.

Sotto il profilo fisico, il succedersi delle varianti urbanistiche ha prodotto nel "Parco Europa" la compresenza di edifici piuttosto differenziati fra loro in termini di consistenza edilizia. Gli edifici realizzati nei primi anni '80 secondo la prima stesura del PEEP si presentano infatti con una destinazione quasi esclusivamente residenziale e, conseguentemente, a parità di alloggi, con una volumetria complessiva di gran lunga inferiore rispetto, ad esempio, a quella degli edifici realizzati con le concessioni edilizie rilasciate dal Commissario ad Acta nel 1992. Poiché la quantità di superficie "spettante" per ciascun lotto, e dunque l'indennità di esproprio ad essa connessa, è proporzionale, come di seguito specificato, alla volumetria assentita, considerare esclusivamente quella residenziale avrebbe comportato una forte sperequazione fra i lotti edificati con le regole urbanistiche delle diverse varianti del PEEP.

Il **quarto elemento** è costituito dal considerare a base del calcolo della redistribuzione le somme effettivamente versate fra il 2005 e il 2008 dalla Commissione Straordinaria insediatasi a seguito del dissesto finanziario del Comune causato dalla Sentenza di Corte di Appello di Napoli n. 608/1998 del 06.03.1998 relativa alla controversia instaurata da De Carolis Giuseppe (alla base dei precedenti conteggi). Tali somme sono comprensive degli interessi legali, così come prescritto dalla Sentenza 608/98.

Il **quinto elemento**, infine, è costituito dall'intervenuto termine di prescrizione decennale per il recupero della differenza tra gli oneri di urbanizzazione² riscossi e quelli dovuti, non solo quelli a partire dal rilascio delle C.E., ma anche quelli dalla sentenza di Corte di Appello di Napoli n. 608/1998 che ne prevedeva la riscossione. Nel caso specifico del PEEP Masseria De Carolis l'entità di tali oneri era definita con delibera C.C. n.10 del 24/03/1998 che ne determinava l'entità per il Comune di Pollena Trocchia sulla base delle tabelle approvate dalla Regione Campania con deliberazione n. 119/1 del 28/07/1977 e successivamente modificate con deliberazione n. 203/5 del 26/03/1985.

In considerazione degli elementi sopra riportati, Il calcolo relativo ai costi complessivi di esproprio dell'area del PEEP ed alla sua ripartizione, come prescritto dalle leggi vigenti in materia, è applicato al volume complessivo calcolato vuoto per pieno (v.p.p.), comprensivo cioè dei locali

² Gli oneri di urbanizzazione previsti dall'articolo 3 della L. n. 10/77, modificato dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nonché dalle leggi regionali, consistono nel contributo ai costi di realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie all'urbanizzazione del territorio dovuto da parte dei soggetti attuatori. La loro entità, suddivisa in una quota per le urbanizzazioni primarie (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) e una quota per quelle secondarie (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie) è stabilita con deliberazione di consiglio comunale sulla base di tabelle parametriche definite dalla regione.

Gli oneri di costruzione non sono dovuti dalle Cooperative ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 modificato dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001: *"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ..."*.

interrati e seminterrati, dei garage, dei sottotetti, delle logge, dei porticati e di tutto quanto eventualmente escluso dal conteggio del volume ammissibile, residenziale e non. Il conteggio di tali volumetrie, effettuato dall'Ufficio tecnico già nel 2002, è posto alla base dei conteggi di ripartizione delle indennità dovute.

Nei successivi paragrafi si riportano: i criteri per la stima e la ripartizione dei costi di acquisizione dei suoli del PEEP Masseria De Carolis, come già effettuato nella *Fase A* dell'incarico ma con la nuova quantizzazione; il quadro riepilogativo per Cooperativa secondo le modifiche e integrazioni effettuate in questa fase.

Gli importi relativi ai costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale ed alle somme versate dalle cooperative sono riportati al netto della rivalutazione degli stessi in quanto, relativamente alle date effettive dei distinti versamenti rispetto ai quali effettuare la rivalutazione, appare necessaria la valutazione del *dies a quo* resta effettivamente ammissibile l'esigibilità delle stesse in data precedente al 25 maggio 2011, data della conclusione del contenzioso Comune-Di Tuoro con la quale viene determinata l'entità definitiva dei costi dei suoli del PEEP Masseria De Carolis e dalla quale si fanno decorrere i tempi per la stessa riscossione.

1.2. Riferimenti e criteri per il calcolo delle indennità: la sentenza 608/98

La sentenza n. 608/1998 della Corte d'Appello di Napoli, I° Sezione Civile, nel condannare il Comune di Pollena Trocchia a pagare i suoli di proprietà Giuseppe De Carolis Di Prossedi (in quanto usufruttuario e conduttore diretto) e dei suoi figli, nati e nascituri (in quanto proprietari dei suoli occupati) ricadenti nel Piano di Zona ex 167/62 in località Masseria De Carolis -viene determinato il valore delle indennità di esproprio e di occupazione di tali suoli.

I suoli di proprietà dei De Carolis Di Prossedi, di superficie pari a mq 187.610, costituiscono la quasi totalità della superficie oggetto del P.E.E.P che, con gli ulteriori 4.146 mq di proprietà del sig. Giovanni di Tuoro, ammonta a mq 191.756 (superficie catastale delle aree).

I suoli del PEEP, alla data di avvio del procedimento, sono infatti così individuati al Catasto terreni di Pollena Trocchia:

Ditta intestataria	foglio	particella	mq
De Carolis	2	27	145.650
De Carolis	2	33	41.960
Tot. De Carolis			187.610
Di Tuoro Salvatore	2	76	4.146
Tot Area PEEP			191.756

Al fine di determinare l'esatto importo delle indennità dovute ai De Carolis, la suddetta sentenza incardina il giudizio di merito riguardante l'opposizione alla stima precedentemente effettuata dal Comune – e conclusasi con sentenza n. 98/9001 del 06/03/1998 della Corte d'Appello di Napoli passata in giudicato - indicando i criteri da adottare per la determinazione delle indennità di occupazione e di esproprio (quest'ultima comprensiva di indennità di conduzione) e giungendo agli importi definitivi da integrare con gli interessi legali.

Nella sentenza le suddette indennità vengono calcolate dopo un'attenta ricognizione della vicenda, che ricostruisce tra l'altro le quantità, i tempi, le date e gli atti dell'occupazione e dell'esproprio dei suoli per ciascuna cooperativa³.

L'indennità di esproprio viene determinata *“sommando al valore venale delle superfici espropriate il reddito dominicale delle stesse e dividendo per due il risultato”*, sulla base di quanto stabilito all'art.5 bis della Legge 359/92 (entrata in vigore nelle more del processo ed applicabile anche ai procedimenti in corso ai sensi del comma 7 dello stesso articolo).

Il valore venale del suolo, avendone acclarata la natura edificabile sia “di fatto” sia “di diritto”, è determinato in relazione alle diverse epoche in cui è avvenuta l'espropriazione dei singoli fondi attraverso una stima analitica eseguita sulla base:

³ Le cooperative interessate ai procedimenti considerate nella sentenza sono: Cooperativa Edilizia a r. l. Regione Campania Napoli Camaldoli 258, Cooperativa Edilizia a r. l. Regione Campania Brusciano 286, Cooperativa Edilizia a r. l. Regione Campania 380, Cooperativa Edilizia Regione Campania Napoli 349, Impresa di Costruzioni Nicola De Piano in seguito divenuta N.D.P. s.r.l..

- dell'indice di fabbricabilità (1,8mc/mq),
- del valore euro/vano di quanto edificato nelle zone periferiche secondo le apposite tabelle ministeriali,
- dell'indice di incidenza del suolo sul valore complessivo degli immobili.

A tale stima, per ciascun fondo espropriato, si aggiunge il valore dominicale dividendo per due la somma.

L'indennità di occupazione, data la natura edificatoria dei suoli, viene calcolata mediante l'applicazione del tasso di interesse legale sull'ammontare delle indennità di espropriazione sopra determinate (in rapporto ad 1/12 come da art. 20 L. 865/71, calcolata per il massimo degli anni consentito pari a 5 ai sensi dell'art. 14 L 10/76.)

L'indennità di conduzione, infine, viene calcolata ai sensi dell'art. 17 della L. 865/71 in relazione al tipo di coltura praticato sull'intero fondo (frutteto di I° classe), tenuto conto del corrispondente *Valore Agricolo Medio* (V.M.A.) di ciascuna porzione di fondo in relazione all'epoca delle rispettive espropriazioni. L'indennità di conduzione, data l'unicità dell'indennità di espropriazione calcolata sulla base del valore venale del fondo, deve gravare sull'indennità di esproprio stessa, non potendo gravare ulteriormente sull'ente espropriante. Per tale motivo l'indennità di conduzione è da considerare come mera specifica di una componente già compresa nell'indennità di esproprio.

I valori complessivi delle indennità riconosciute dalla sentenza 608/98 per l'esproprio e l'occupazione dei suoli di proprietà De Carolis (187.610 mq) sono quelli riportati sinteticamente nella seguente Tabella 1.

Tabella 1 – Valore delle indennità di esproprio ed occupazione dei suoli da sentenza 608/98

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	INDENNITA' DI ESPROPRIO		TOTALE
		di cui conduzione	
€ 1.047.173,62	€ 3.157.984,02	€ 580.125,75	€ 4.205.157,64
(£ 2.027.610.871)	(£ 6.114.709.709)	(£1.123.280.080)	(£ 8.142.320.580)

A tali cifre sono da aggiungere gli interessi legali e le somme versate da De Carolis per le spese legali, come stabilito dalla Sentenza 608/98.

1.3. I pagamenti effettuati dalla Commissione straordinaria di Liquidazione

A seguito delle cifre determinate con detta Sentenza 608/98 e della dichiarazione da parte del Comune dello **stato di dissesto finanziario ai sensi dell'art.77 D. Lgs. 77/95**, viene nominata una Commissione Straordinaria di Liquidazione che effettua i pagamenti secondo i mandati di cui alla Tabella 2.

Tabella 2 – Pagamenti e mandati della Commissione Straordinaria di Liquidazione

	Mandato N.	data	Importo
Mandati a Comune da CSL	33/2005	11.07.2005	3.405.102,85
(pagamenti effettuati poi dal Comune perché soggetti a ritenuta)	34/2005	11.07.2005	2.195.866,12
	35/2005	11.07.2005	382.048,09
	75/2005	28.11.2005	579.692,78
			6.562.709,84
Mand. a de Carolis da CSL	74/2005	28.11.2005	515.835,41
	32/2005	11.07.2005	635.903,48
			1.151.738,89
Mandati a de Carolis da Comune	1433, 1434, 1435 e 2208	2008	580.000,00
			580.000,00
TOTALE			8.294.448,73

La Commissione Straordinaria di Liquidazione versò dunque agli eredi De Carolis **7.714.448,70 Euro**, cui si aggiungono ulteriori **580.000,00 Euro** versati in più fasi dal Comune nel 2008, per un totale di **8.294.448,73 Euro**.

Per la richiesta di rimborso alle cooperative assegnatarie a tale cifra andrà aggiunta la rivalutazione monetaria, calcolata, come anticipato, in relazione alla data di erogazione delle cifre fermo restando l'esigibilità di tali cifre dal 2011, data in cui, con le sentenze della Corte di Appello di Napoli Di Tuoro- n. 1887/2011 del 24.05.2011, viene sancito anche il giusto valore del suolo ceduto da Salvatore Di Tuoro, e dunque quello dell'intera area ricadente nel PEEP.

1.4. Le anticipazioni effettuate dalle Cooperative e i costi complessivi dei suoli

Per quanto sopra, prima di procedere alla descrizione dei criteri di distribuzione dei costi di esproprio fra le cooperative e i relativi singoli lotti, è necessario accertare le somme già anticipate da queste durante la procedura di esproprio.

Da un'attenta ricognizione degli atti e della documentazione nella disponibilità del Comune risulta che le somme versate sono riconducibili a due diverse procedure, ciascuna in capo ad uno

dei due proprietari dei suoli ricadenti nel PEEP Masseria De Carolis ed entrambe definitivamente accertate. L'accertamento effettuato riguarda i due aspetti di seguito trattati.

- 1) Il primo aspetto riguarda l'acquisizione dei suoli di proprietà Salvatore Di Tuoro, ossia della particella censita al foglio 2 con n. 76 di 4.146 mq. Tale suolo, come risulta dall'*Atto di quietanza di pagamento di indennità espropriativa determinata ai sensi della legge 865 del 22/10/71 e successive modificazioni ed integrazioni nonché della legge 2359 del 25/6/198* (cfr. Allegati della prima fase dell'incarico consegnato il 14.08.2014), è oggetto di cessione volontaria da parte del proprietario a fronte della corresponsione di un pagamento determinato sulla base della legge 865/71 e s.m.i. pari a 105.000.000 di lire, a seguito dell'occupazione avvenuta da parte delle cooperative assegnatarie in forza del *Decreto di occupazione temporanea e d'urgenza* emanato dal Sindaco del Comune di Pollena Trocchia il 10/03/1980. *L'entità del pagamento, come affermato dal sig. Di Tuoro al punto 3) del dichiarato dell'atto in esame, è stata determinata "in considerazione della triplicazione per la cessione volontaria trattandosi di proprietario diretto coltivatore e dei manufatti esistenti. "Essa comprende dunque sia l'indennità di esproprio sia quella di occupazione, anche se non ne sono specificate le rispettive entità.*

Le cooperative assegnatarie che sono delegate all'esproprio di tali suoli sono: Regione Campania Napoli Camaldoli 258 srl, Regione Campania Napoli 349 srl, Impresa di costruzioni NDP srl, Regione Campania 380 srl. Esse effettuano il pagamento concordato con assegni bancari in tre rate per complessivi 105.000.000 di lire (54.228 euro).

La seguente Tabella 3 riporta i pagamenti per data e per cooperativa.

Tabella 3 – Pagamenti effettuati per la cessione volontaria della particella 76

Riepilogo pagamenti a favore del sig. S. Di Tuoro per la cessione volontaria della part.IIa 76 foglio 2 nel PEEP de Carolis			
Cooperativa interessata	£	data	Totale £
Napoli 349	20.000.000	12/12/1985	27.758.600
Napoli 349	7.758.600	09/09/1986	
Campania 258	30.000.000	12/12/1985	61.717.025
	31.717.025	03/07/1986	
Impresa NPD	2.482.000	09/09/1986	2.482.000
Campania 380	13.042.375	03/07/1986	13.042.375
TOTALE LIRE			105.000.000
TOTALE EURO			54.478,66

Il primo acconto di £ 50.000.000 viene effettuato il 12 dicembre 1985 da parte delle R.C. Napoli 349 srl (£ 20.000.000) e R.C. 380 srl (£ 30.000.000), entrambi con assegni bancari del Monte dei Paschi di Siena rispettivamente n. 0251965237 e n. 0251911343.

Il secondo acconto di £ 44.759.400 viene pagato il 3 luglio del 1986 dalle cooperative R.C. Napoli 258 (£ 31.717.025) e R.C. 380 (£ 13.042.375), con assegni bancari del Monte dei Paschi di Siena rispettivamente n. 0271224174 e n. 0271224175.

Il saldo è del 31 luglio 1986 da parte della Cooperativa R. C. Napoli 349 a rl (€ 7.758.600) e dell'Impresa di costruzioni NDP srl (€ 2.482.000) rispettivamente con assegno bancario del Monte dei Paschi di Siena n. 0251926372 e assegno circolare del Monte dei Paschi di Siena n. 785319888.

Nel ricevere la suddetta somma il sig. Di Tuoro *“rilascia ampia e liberatoria quietanza e dichiara espressamente di non aver null’altro a pretendere per la cessione volontaria in favore del Comune di Pollena Trocchia del suolo innanzi descritto e si obbliga a stipulare l’atto pubblico di trasferimento dell’immobile a richiesta degli Enti delegati all’esproprio o del Comune di Pollena Trocchia.”*

- 2) Il secondo aspetto riguarda le somme effettivamente depositate dalle cooperative alla Cassa Depositi e Prestiti a favore del Comune di Pollena Trocchia a copertura delle indennità di esproprio dei suoli di proprietà De Carolis. L’effettivo pagamento di tali somme è documentato dalle ricevute di quietanza presentate al Comune e citate, con numero e data, dal Decreto Sindacale di esproprio definitivo.

Nella tabella che segue sono riportati: il numero e la data del Decreto di esproprio, le superfici interessate da ciascun decreto, la Cooperativa di riferimento, il numero e la data dell’Ordinanza sindacale di deposito, la somma depositata, il n. di quietanza con la data.

Tabella 4 – Decreti e depositi a favore del Comune di Pollena Trocchia per esproprio suoli De Carolis

Decreto di esproprio		Superfici espropriate per ciascun decreto		Cooperativa interessata	Ordinanza di deposito		Deposito effettuato alla Cassa DD.PP	Quietanza	
n.	data	mq per decreto	mq per coop		n.	data	Lire	n.	data
11375	27/12/1983	29.785,00	29.785,00	Brusciano 286	2565	27/12/1983	67.611.950,00		
9805	08/11/1984	7.670,00	7.670,00	NA 349	4678	28/05/1984	17.410.900,00	965	29/05/1984
2685	14/03/1985	17.330,00	17.330,00	NA 349	2365	06/03/1985	39.339.100,00	343	13/03/1985
13451	22/11/1986	17.392,00	17.392,00	NA 349	7309	15/07/1986	39.479.840,00	1097	01/09/1986
3734	10/04/1987	115.423,00	68.716,00	NA 349	3135	01/04/1987	262.010.210,00	506	09/04/1987
			36.898,00	Campania 258	7308	15/07/1986		1098	17/09/1986
					3134	01/04/1987		508	09/04/1987
				45.812,00	NPD	3137		01/04/1987	505
			6.399,00	Campania 380	3136	01/04/1987		507	09/04/1987
		187.600,00	187.600,00					425.852.000	

I depositi, avvenuti fra il maggio 1984 e l’aprile 1987, riguardano le Regione Campania Napoli Camaldoli 258 srl, Regione Campania Napoli 349 srl, Impresa di costruzioni NDP srl, Regione Campania 380 srl, Regione Campania Brusciano 286srl. L’importo complessivo ammonta a lire 425.852.000 (219.934,20 euro) a fronte di una superficie espropriata di mq 187.600 mq, cioè tutta la superficie di proprietà De Carolis. La tabella successiva riporta il riepilogo delle somme versate dalle cooperative precedentemente alla Sentenza 608/98.

Tabella 5 – Pagamenti per indennità di esproprio complessivamente effettuati dalle cooperative con rivalutazione monetaria al 31.01.2021.

SOMME VERSATE DALLA COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA 608/98				
DEST.	COOPERATIVE	Euro	Data versamento	di cui per i suoli Di Tuoro
De Carolis	Cooperativa Napoli 349	8.991,98	29/05/1984	
	Cooperativa Napoli 349	20.316,95	13/03/1985	
	Cooperativa Napoli 349	20.389,64	01/09/1986	
	Cooperativa Napoli 349	30.861,69	01/04/1987	
Di Tuoro	Cooperativa Napoli 349	10.329,14	12/12/1985	14.336,12
	Cooperativa Napoli 349	4.006,98	31/07/1986	
	TOT 349	94.896,38		
De Carolis	Brusciano 286	34.918,66	31/12/1984 (media)	
De Carolis	Campania 258	43.257,00	7/01/1987 (media)	
Di Tuoro	Campania 258	15.493,71	12/12/1985	31.874,19
	Campania 258	16.380,48	03/07/1986	
	tot 258	75.131,19		
De Carolis	Campania 380	7.501,91	09/04/1987	
Di Tuoro	Campania 380	6.735,82	03/07/1986	6.735,82
	TOT 380	14.237,73		
De Carolis	NDP	53.708,03	09/04/1987	
Di Tuoro	NDP	1281,85	31/07/1987	1.281,85
	TOT NDP	54.989,88		
TOTALI		274.173,83		54.227,98

1.5. Quantificazione e ripartizione fra i concessionari dei costi sostenuti per l'acquisizione dei suoli

Il valore delle indennità per i suoli occupati ed espropriati nell'ambito del PEEP in località Masseria De Carolis è stato stabilito dunque dalla citata sentenza di condanna del Comune di Pollena Trocchia ed è stato pagato dalla Commissione Straordinaria di Liquidazione e dal Comune di Pollena Trocchia per le cifre di cui al precedente paragrafo 1.3.

Per definire il costo di acquisizione definitivo dell'intera area del PEEP "Masseria De Carolis" va considerato il costo dei suoli Di Tuoro, tenendo presente che tale quota non va rimborsata al Comune, essendo stata versata, come descritto al precedente paragrafo, direttamente a Di Tuoro dalle cooperative, ma, gravando l'intero importo su sole quattro cooperative su sette, dovrà essere equamente distribuita.

Non andranno invece aggiunti gli oneri concessori, risultando tali somme ormai prescritte.

A seguito della più volte citata sentenza 608/98 e della dichiarazione dello stato di dissesto finanziario ai sensi dell'art.77 D. Lgs. 77/95-, con delibera di Giunta Comunale n. 202 del 06/08/2002 il Comune determina gli importi dei corrispettivi dovuti e ne richiede il pagamento alle cooperative assegnatarie dei suoli a suo tempo delegate all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione degli alloggi e delle urbanizzazioni relative. I criteri stabiliti dal Comune nella citata delibera sono oggetto di verifica e di sostanziale conferma in occasione del giudizio intercorrente tra il Comune di Pollena Trocchia e la Cooperativa Edilizia a.r.l. Regione Campania Napoli 349, in liquidazione amministrativa coatta, allorquando il giudice del Tribunale di Napoli (settima sezione civile), riconoscendo la legittimità del Comune di richiedere ai concessionari dei suoli gli importi dovuti ai De Carolis per effetto della sentenza citata, richiede al CTU dott. Ferdinando D'Alò, di verificare, per la suddetta Cooperativa, *"l'esattezza della quantificazione del credito effettuata dal Comune di Pollena Trocchia e di cui alla deliberazione di G.C. n. 202/2002 e di accertare ogni ulteriore dato sulla base della normativa vigente in materia idoneo"*.

Tali criteri sono definitivamente confermati dall'Ufficio Servizio Urbanistica con Determina n. 6 del 19.01.2006 che esplicita ulteriormente il metodo di calcolo da applicare sia alla suddivisione delle indennità di esproprio e di occupazione determinati dalla sentenza, sia alla quantificazione degli oneri concessori per ciascuna cooperativa, dove questi ultimi, in considerazione dell'intervenuta prescrizione, in questa sede non vengono considerati.

1.5.1. Criteri di ripartizione dei costi di acquisizione dei suoli

Il metodo adottato, comune a tutti i riferimenti sopra descritti e qui confermato (a meno della volumetria considerata, come di seguito descritto) consiste nel determinare prioritariamente l'incidenza del singolo concessionario rispetto a tutto il P.E.E.P. in funzione della volumetria assegnata, indipendentemente dalle aree assegnate al concessionario medesimo (lotti).

In altre parole -come giustamente rilevato anche dal citato CTU dott. D'Alò, stante l'impossibilità di determinare in maniera univoca l'importo spettante alla singola cooperativa in funzione delle assegnazioni di superficie ottenuta, sia in maniera diretta mediante convenzione sia in maniera indiretta attraverso il Consorzio Edilizia Residenziale e sociale dei Lavoratori (C.E.R.L.)⁴, diventa necessario applicare un criterio di ripartizione basato sul rapporto fra le volumetrie assegnate⁵ alla singola cooperativa e le volumetrie complessivamente assegnate nel P.E.E.P..

Trovata l'incidenza percentuale della volumetria assegnata con specifica Convenzione alla singola cooperativa sulla volumetria totale assegnata nel PEEP, si moltiplica tale percentuale per la superficie territoriale complessiva del PEEP (mq 191.456) determinando in tal modo la **superficie proporzionale spettante** per ciascuna cooperativa, alla base del calcolo di tutte le indennità dovute.

Tale **superficie proporzionale spettante** viene poi moltiplicata per il costo unitario del suolo, definito in Euro/mq dividendo i costi di acquisizione complessivi per la superficie territoriale complessiva del PEEP.

Tale metodo consente di riconoscere a carico della cooperativa non solo la superficie dei lotti (cioè quella fondiaria, d'altra parte sfruttata anche in maniera diversa per ciascun lotto in funzione della variante di riferimento della singola concessione edilizia) ad essa assegnata in Convenzione insieme alla volumetria residenziale, ma anche, in quota parte, le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute.

In questa fase di definizione conclusiva dell'entità dei costi e dei criteri di ripartizione di questi fra le diverse cooperative (e relativi lotti), si è ulteriormente affinato il metodo utilizzato nei precedenti riferimenti ponendo alla base del calcolo dell'incidenza percentuale di ciascuna cooperativa (e di ciascun lotto) non la sola volumetria residenziale assegnata a ciascuna in Convenzione, bensì quella effettivamente assentita con concessione edilizia, comprensiva cioè delle volumetrie commerciali a piano terra, delle mansarde terziarie e delle pertinenze. Più precisamente si è considerato alla base del calcolo il **volume vuoto per pieno** riportato sulle

⁴Il Consorzio Edilizia Residenziale e sociale dei Lavoratori (C.E.R.L.), in quanto beneficiario di un finanziamento per la realizzazione di alloggi destinati ai lavoratori dell'Agglomerato ASI di Pomigliano d'Arco, è inizialmente il diretto referente delle assegnazioni della concessione del diritto di superficie e di delega all'esproprio delle aree del Piano di Zona ex L. 167/62 che contestualmente, con specifica domanda, richiede di far sottoscrivere alla singola cooperativa associata.

⁵ Per quanto nella sentenza 608/98 l'entità delle indennità di esproprio e di occupazione sia calcolata con riferimento specifico alle aree assegnate alle singole cooperative, ai periodi di occupazione e alle date dei decreti degli espropri effettivi, il successivo inserimento di nuovi soggetti, quali la Cosveit s.r.l. e la SO.FI.COOP. s.p.a, nonché il differente sfruttamento delle aree in termini di cubatura edificata introdotto dalle varianti di P.E.E.P. e dalle concessioni edilizie rilasciate dal Commissario ad Acta nel 1992, rendono non univocamente determinabile l'effettiva quantità di superficie fondiaria e territoriale da attribuire ai singoli concessionari. Attraverso il rapporto fra la volumetria assegnata alla singola cooperativa e la volumetria totale assegnata nel P.E.E.P., si determina invece la precisa incidenza percentuale della singola cooperativa; questa percentuale, applicata alla superficie totale del P.E.E.P., consente di individuare una "superficie proporzionale spettante" alla quale applicare il valore unitario dell'indennità di esproprio. Analogamente, per l'articolazione degli oneri per singoli lotti, in proporzione alle volumetrie ammissibili per ciascuno di essi, può essere determinata la quota relativa spettante.

schede per la definizione degli oneri di urbanizzazione prodotte, per ciascuna concessione edilizia, dall'Ufficio Tecnico Comunale nel 2002.

L'entità di tali volumi è riportata nella Tabella 6 – *Quadro riepilogativo dei volumi (vuoto per pieno) realizzati nel PEEP Masseria De Carolis con incidenza del v.p.p. dei singoli lotti sul v.p.p. totale.* articolata per cooperativa, lotto e destinazione dei volumi.

Tale perfezionamento consente di considerare il differente sfruttamento dei lotti avvenuto per effetto delle diverse normative introdotte dalle varianti urbanistiche, affermando in tal modo una reale equiparazione fra i soggetti.

Tabella 6 – Quadro riepilogativo dei volumi (vuoto per pieno) realizzati nel PEEP Masseria De Carolis con incidenza del v.p.p. dei singoli lotti sul v.p.p. totale.

N	Lotto	Cooperativa	Conc... Edilizia	Volumi V.P.P. per piano e destinazione d'uso							Rapporto volume vuoto per piano concesso per lotto/volu me vuoto xpiano totale
				piano interrato	piano seminterrat o	piano terra non res	1° piano residenziale o piano rialzato	Piani residenziali fino a 4	piano mansarda	VOLUME complessivo vuoto x pieno	
1	2A	COOPERAT IVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA 380	1404/ 92					27.574,80	3.081,90	30.656,70	4,10%
	2C2		1408/ 92	1326,33		1.444,55		4.761,53	1.160,54	8.692,95	1,16%
	14C		30/82	2726,28	3.180,66	2.875,27		7.107,14	2.248,37	18.137,72	2,42%
TOTALI COOPERATIVA										57.487,37	7,68%
2	1	COOPERAT IVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA NAPOLI CAMALDOLI 258	1402/ 92	6116,85	5.267,87	5.765,25		16.611,45	3.842,15	37.603,57	5,02%
	2B		1402/ 92	2477,15	2.272,17	2.314,72		6.644,58	1.596,66	15.305,28	2,04%
	2C1		1437/ 92	1440,16		1.617,08		4.920,71	1.202,74	9.180,69	1,23%
	3		1521/ 92		4.661,25	5.593,47		14.901,68	2.841,30	27.997,70	3,74%
	14B		1527/ 92	5070,45		5.586,60	3.229,77	9.689,33	3.129,91	26.706,06	3,57%
	14A		30/82	1805,16		2.078,72		6.566,78	1.055,37	11.506,03	1,54%
TOTALI COOPERTIVA										128.299,33	17,14%
3	5B	COOPERAT IVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA BRUSCIAN O 286	1433/ 92	5.853,73		6.917,32		19.432,47	4.827,03	37.030,55	4,95%
	5C		790/9 2	3.850,36		2.576,00	2.382,18	7.146,55	2.139,22	18.094,31	2,42%
	6 ed A		85/78	1.918,08			2.877,12	8.631,36		13.426,56	1,79%
	6 ed B		85/78	3.836,16			3.836,16	11.508,48		19.180,80	2,56%
	6C		1523/ 92	5.591,64	6.896,35	6.896,35		13.683,28	3.476,08	36.543,70	4,88%
	4C		792/9 2	5.830,04		5.070,24		15.315,45	3.420,92	29.636,65	3,96%
TOTALI COOPERATIVA										153.912,57	20,56%

4	4A	COOPERAT IVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA NAPOLI 349	29/82		5.123,00	5.995,22	17.524,89			28.643,11	3,83%	
	4B		2/86	789,48		1.001,44		2.925,09		4.716,01	0,63%	
			1400/ 92	3183,31		3.617,12		12.447,86	2.787,60	22035,89	2,94%	
			5D	1431/ 92	6.140,60		4.066,48	3.719,47	11.158,43	3.270	28.354,58	3,79%
5	9	COOPERAT IVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA NAPOLI 349	42/83		3.746,68	4.619,47	13.134,40	3.092,23		24.592,78	3,29%	
	10		1021/ 92	7.310,22	8.002,13	5.779,03		20.158,46	4.441,73	45.691,57	6,10%	
	11		1435/ 92	\	4.709,25	5.198,26	17.104,10	3.852,37		30.863,98	4,12%	
	12		1406/ 92		4.709,25	5.198,26	17.104,10	3.852,37		30.863,98	4,12%	
TOTALI COOPERATIVA										215.761,90	28,82%	
6	13	COSVEIT S.R.L.	1429/ 92		1.676,70	2.093,83	6.512,01	1.471,34		11.753,88	1,57%	
	15A		1533/ 92	2687,87		2.862,86		9.543,36	2.351,88	17.445,97	2,33%	
	15B								17.445,97	2,33%		
TOTALI COOPERTIVA										46.645,82	6,23%	
7	16	SO.FI.COOP . S.P.A.	1531/ 92	19791,40		10.321,02		29.793,34	6.564,63	66.470,39	8,88%	
8	7	IMPRESA DI COSTRUZI ONI N.D.P. S.R.L.			45.854,81					45.854,81	6,13%	
	8				34.141,73					34.141,73	4,56%	
TOTALI COOPERTIVA										79.996,54	10,69%	
T O T A L I											748.573,92	100,00 %

I lotti evidenziati in rosso sono quelli non realizzati o completati in parte ma non abitati. Il lotto evidenziato in arancio (5D) è completato ed abitato solo per 2 scale su 3.

1.5.2. Calcolo dei costi di acquisizione dei suoli

Per applicare il criterio descritto si è proceduto prima di tutto verificando, dai documenti originari, **le volumetrie assegnate a ciascuna cooperativa attraverso le convenzioni e gli atti aggiuntivi e autorizzate dalle singole concessioni edilizie, nonché le schede di determinazione degli oneri di urbanizzazione**. Tale operazione, teoricamente semplice, è risultata invece piuttosto complessa data la quantità di delibere di assegnazione e riassegnazione, Convenzioni e Atti aggiuntivi, Concessioni Edilizie e successive varianti prodotte fra l'adozione del PEEP (D.C.C. n. 99 del 20/12/1976) e il 1992, anno in cui tale produzione si arresta (o quanto meno raggiunge un punto definitivo) anche grazie alla nomina del citato *Commissario ad Acta* che rilascia un gran numero di atti autorizzativi di istanze inoltrate a seguito dell'adozione della terza variante al Piano di Zona (D.C.C. 65/85) e rimaste in sospeso per anni anche a causa dell'intrecciarsi della procedura di approvazione del PEEP con quella di approvazione del PRG vigente.

La **superficie proporzionale spettante e l'indennità di esproprio** sono riportate rispettivamente alle colonne E ed F delle tabelle riportate al capitolo 2, dedicate a ciascuna cooperativa. Ogni tabella restituisce anche i dati ripartiti per i singoli lotti, le somme versate dalle cooperative prima della Sentenza.

La **determinazione del costo unitario del suolo** è avvenuta considerando:

- la superficie territoriale del PEEP Masseria De Carolis, pari a **191.456 mq**, comprensiva dei suoli De Carolis e Di Tuoro.
- le somme effettivamente versate dalla Commissione Straordinaria di Liquidazione e dal Comune fra il 2005 e il 2008 per l'indennità di occupazione ed esproprio delle aree del PEEP di proprietà de Carolis cioè 8.294.448,73 euro, **da rivalutare (cfr. Tabella 2). Tale quota, non rivalutata, comporta un costo unitario di 43,2552 euro/mq**
- i pagamenti effettuati dalle cooperative per l'acquisizione dei suoli di proprietà Di Tuoro, che contribuiscono alla definizione del costo totale dei suoli in area PEEP, cioè 54.478,66 euro, (cfr. tabelle 3 e 5). Tale quota comporta un **costo unitario di 0,2828 euro/mq**, da rivalutare.
- Il costo complessivo di acquisizione dei suoli area PEEP è pertanto di 8.294.448,73 di euro rivalutate cui si aggiunge il costo dei suoli Di Tuoro, da rivalutare. Il costo unitario complessivo sarà dato dalla somma dei due valori diviso i 191.756, 00 mq dell'area PEEP, corrispondente alla somma dei costi unitari pari a:
Costo unitario per l'acquisizione dei suoli De Carolis 43,2525 euro/mq da rivalutare + costo unitario per l'acquisizione dei suoli Di Tuoro 0,2828 euro mq (da rivalutare).

Tabella 7 – Riepilogo costi area PEEP

euro 8.294.448,73	Costi esproprio al 2005 (pagamenti effettuati dalla CSL)
euro/mq 43,2552	Costo suolo Euro/mq sulla base dei pagamenti effettuati dalla CSL
euro 54.227,98	Costo suolo Di Tuoro versati da 4 cooperative
euro 8.348.676,71	Costo totale suolo PEEP comprensivo del costo suolo Di Tuoro
euro/mq 43,54	Costo unitario suolo comprensivo del costo suolo Di Tuoro
euro/mq 0,28280	Integrazione costo unitario per costo suolo Di tuoro

Tutti i valori sono da rivalutare.

L'entità delle somme da detrarre perché già versate dalle cooperative prima della Sentenza 608/98 è stata calcolata considerando la necessità di ripartire i costi per l'acquisizione dei suoli di proprietà Di Tuoro, sostenuti solo da alcune cooperative. In particolare

- per le cooperative che hanno effettuato versamenti prima della Sentenza 608/98, la somma da detrarre a quanto dovuto al Comune è pari alla differenza fra la somma versata e il costo della superficie spettante per l'acquisizione della quota parte della proprietà Di Tuoro (superficie spettante x costo unitario 0,2828 euro/mq). La quota restante è completamente detratta da quanto dovuto al Comune, anche se il versamento è stato fatto a Di Tuoro;
- per le cooperative che non hanno effettuato versamenti prima della Sentenza 608/98 il costo della superficie spettante per l'acquisizione della quota parte della proprietà Di Tuoro (superficie spettante x costo unitario 0,2828 euro/mq) si aggiunge a quanto dovuto al Comune per la copertura delle somme da questo versate.

Pertanto il Comune incassa le somme dovute a Di Tuoro dalle cooperative che non hanno effettuato alcun pagamento a Di Tuoro e le restituisce alle 4 cooperative che ne hanno versato l'intero corrispettivo detraendo tutte le somme versate, a meno di quelle da queste effettivamente dovute per l'acquisizione dei suoli Di Tuoro.

In tal modo le cifre che il Comune incasserà sarà esclusivamente quello sborsato per l'acquisizione dei suoli De Carolis, detratto delle somme già versate dalle cooperative per gli stessi suoli.

Le somme già versate dalle cooperative da detrarre sono state reperite dalla documentazione agli atti. Esse potranno variare dimostrando, con specifica documentazione, di aver versato somme maggiori.

Si rimanda alle tabelle per singola cooperativa e Lotto di cui al successivo capitolo 2.



Fig. 1 – PEEP Masseria De Carolis – Stato attuale

2. Tabelle riepilogative per Cooperativa e per lotto

Si riportano di seguitole tabelle riepilogative per singole Cooperative. In particolare:

- alla **colonna A.** sono riportati i riferimenti delle Convenzioni stipulate fra il Comune e la Cooperativa e gli eventuali Atti aggiuntivi⁶ che hanno integrato o modificato la convenzione originaria;
- alla **colonna B.** sono riportate il numero e l'anno delle Concessioni edilizie rilasciate alla Cooperativa per i singoli lotti ad essa assegnati; fra parentesi sono indicate le concessioni originali di cui la C.E. presa in esame è variante⁷.
- alla **colonna C.** sono riportati i lotti assegnati alle Cooperative, nominati come nel PEEP per numero, con lettera aggiunta nel caso di sotto ripartizioni (sub); tali lotti sono rappresentati nella TAV. 1 – *PEEP Masseria De Carolis – Stato attuale*, anche riportata come fig. 1;
- alla **colonna D.** è riportata, per ciascuna cooperativa e ciascun lotto, l'incidenza percentuale della volumetria v.p.p. effettivamente assentita dalla concessione edilizia per quella cooperativa/lotto sul totale delle volumetrie v.p.p. realizzate nel PEEP -comprensiva dunque delle volumetrie commerciali a piano terra, delle mansarde terziarie e delle pertinenze.;
- alla **colonna E.** è riportata la “superficie proporzionale spettante”, calcolata moltiplicando il rapporto percentuale fra il volume v.v.p. (colonna D.) relativo a quella cooperativa o lotto, calcolato in Tabella 6 sul volume v.v.p. totale (mc 748.573,92), per la superficie territoriale complessiva del PEEP pari a 191.756 mq;
- la **colonna F.** riporta l'indennità di esproprio e occupazione dovuta ottenuta moltiplicando la “superficie proporzionale spettante” per il costo unitario in euro/mq dell'indennità di esproprio per i soli suoli di proprietà De Carolis (43,2552 euro mq da rivalutare). L'articolazione per lotti è effettuata applicando l'incidenza percentuale del singolo lotto (colonna D) all'indennità di esproprio complessiva della cooperativa;
- la **colonna G** riporta il rapporto relativo fra la superficie proporzionale spettante del singolo lotto rispetto a quello della cooperativa di appartenenza, al fine di ripartire le somme erogate dalle stesse precedentemente alla sentenza 608/98;
- la **colonna H** riporta le somme relative alle indennità di esproprio versate dalle singole cooperative prima della sentenza 608/98, ripartite per singolo lotto sulla base dell'indice di cui alla colonna G. Tali somme, da rivalutare, sono quelle reperite dalla documentazione agli atti ma potranno variare dimostrando, con specifica documentazione, di aver versato somme maggiori;

⁶In soli 2 casi alla stessa cooperativa sono intestate 2 convenzioni con relativi eventuali atti aggiuntivi: alla Cooperativa Napoli 349, che presenta la Convenzione n. 45/78 per i lotti 1B, 4 e 5B, con Atti aggiuntivi n. 109/79, 216/82 789/86; la Convenzione 108/79 con Atti aggiuntivi 210/82 e 737/86 per i lotti 9, 10, 11 e 12; alla NDP s.r.l. (112 bis /79 e 800/85 per cambio della ragione sociale.

⁷Quelli rilasciati nel 1992 sono gli Atti sostitutivi rilasciati dal Commissario ad Acta generalmente in variante ad altre precedenti concessioni e secondo le norme e l'organizzazione spaziale della III Variante al Piano di Zona adottato con D.C.C. 65/85;

- la **colonna I** riporta la quota dovuta da ciascuna cooperativa - e in proporzione dal singolo lotto- per l'acquisizione dei suoli di proprietà Di Tuoro, calcolata moltiplicando la superficie proporzionale spettante di ciascuna cooperativa e ciascun lotto, per il costo unitario del suolo di proprietà Di Tuoro (euro 54.227,96/191.756 mq=0,2828 euro/mq); tale quota, come già detto, va sottratta dalle somme già versate dalle cooperative (colonna H), a loro volta da detrarre alle somme dovute al comune (colonna F); essa va invece sommata alle indennità di esproprio dovute al Comune (colonna F) per le cooperative che non hanno effettuato alcun versamento (cfr. colonna M).
- la **colonna L** riporta le indennità versate direttamente a Di Tuoro dalle cooperative, e in proporzione dal singolo lotto, per l'acquisizione del suolo di sua proprietà;
- la **colonna M** riporta il totale delle somme da detrarre da quanto dovuto al Comune, come riportato alla colonna F, calcolate detraendo le somme versate dalle cooperative prima della sentenza 608/98 (colonna H) decurtate delle quote dovute per l'acquisizione dei suoli di proprietà Di Tuoro (colonna I), secondo la formula:
Colonna F – (Colonna H – Colonna I)
 ovvero sommate secondo la formula
Colonna F + Colonna I
 nei casi di COSVEIT s.r.l. e SO.FI. COOP. S.p.a.

Tutte le somme sono da rivalutare.

Nelle ultime righe dell'ultima tabella sono riportati i totali relativi all'intero P.E.E.P..

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ
--

SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)				
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSA TE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSA TE DA DETRARRE
COOPERATIVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA 380	Conv.112 del 29.11.79 (reg. n. 1727/B del 9.02.79)	1404/92 (Var C.E. 65 del 28/2/79)	2A	4,10%	7.853,07	339.686,46	0,53	7.592,66	2.220,82	3.592,06	5.371,83
	Totali cooperativa per le parti completate			4,10%	7.853,07	339.686,46	0,53	7.592,66	2.220,82	3.592,06	5.371,83
	1408/92 (Var C.E. 31/82) e Atto aggiuntivo 783 del 29.04.86	1529/92 (Var. C.E. 30/82 volturata con atto del 11/5/85 al solo lotto C)	2C2 (1)	1,16%	2.226,80	96.320,79	0,15	2.152,96	629,73	1.018,56	1.523,23
		14C (2)	2,42%	4.646,19	200.971,99	0,32	4.492,12	1.313,93	2.125,20	3.178,19	
	Totali cooperativa per le parti non completate			3,58%	6.872,99	297.292,77	0,47	6.645,08	1.943,66	3.143,76	4.701,42
TOTALI COOPERATIVA				7,68%	14.726,06	636.979,24	1,00	14.237,73	4.164,48	6.735,82	10.073,25

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ
--

SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)					
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSATE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSATE DA DETRARRE	
COOPERATIVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA BRUSCIANO 286	Conv. 31/77, A.A. 207/82 e 591/83	1433/92 (Var. C.E. 27/82)	5B	4,95%	9.485,81	410.310,85	0,24	8.401,24	2.682,56	-	5.718,69	
		0790/92 (Var. 27/82)	5C	2,42%	4.635,07	200.490,99	0,12	4.105,12	1.310,78	-	2.794,33	
		85/78 (Var. 83/77)	6 (A1,2,3)	1,79%	3.439,37	148.770,76	0,09	3.046,13	972,64	-	2.073,49	
			(B1,2,3,4) (1)	2,56%	4.913,39	212.529,66	0,12	4.351,61	1.389,49	-	2.962,12	
	Totali cooperativa per le parti completate			11,72%	22.473,64	972.102,26	0,57	19.904,10	6.355,47	-	13.548,63	
	Conv. 31/77,	1523/92 (Var. C.E. 24/82)	6C (2)	4,88%	9.361,10	404.916,39	0,24	8.290,79	2.647,29	-	5.643,50	
		0792/92 (Var C.E 29/82 alla Coop 349 volturata con atto sind. del 11/5/85)	4C	3,96%	7.591,78	328.383,97	0,19	6.723,77	2.146,93	-	4.576,84	
		Totali cooperativa per le parti non completate			8,84%	16.952,87	733.300,35	0,43	15.014,56	4.794,22	-	10.220,34
		TOTALI COOPERATIVA			20,56%	39.426,51	1.705.402,62	1,00	34.918,66	11.149,69	-	23.768,97

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ	SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare
--	---

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)				
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSATE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSATE DA DETRARRE
COOPERATIVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA NAPOLI CAMALDOLI 258	Conv. 52/79 Atto agg.111o 554/80-Atto aggiuntivo 208/82 Atto agg. 784/86 (2)	1402/92 (Var C.E. 28 del 8/4/82)	1	5,02%	9.632,60	416.660,10	0,29	22.020,39	2.724,07	9.342,08	19.296,32
			2B	2,04%	3.920,63	169.587,61	0,12	8.962,66	1.108,74	3.802,38	7.853,92
		1521/92 (Var. C.E. 25/82)	3 (3)	3,74%	7.171,94	310.223,85	0,22	16.395,26	2.028,20	6.955,64	14.367,06
		1527/92 (Var. C.E. 30/82)	14B	3,57%	6.841,07	295.912,05	0,21	15.638,88	1.934,63	6.634,75	13.704,25
	Totali cooperativa per le parti completate			14,38%	27.566,23	1.192.383,61	0,84	63.017,19	7.795,64	26.734,86	55.221,55
	Conv. 52/79 Atto agg.111o 554/80-Atto aggiuntivo 208/82 Atto agg. 784/86 (2)	1437/92 (Var C.E. 28/82)	2C1	1,23%	2.351,74	101.725,11	0,07	5.376,15	665,06	2.280,81	4.711,08
		30/82	14A	1,54%	2.947,40	127.490,65	0,09	6.737,85	833,52	2.858,51	5.904,33
	Totali cooperativa per le parti non completate			2,76%	5.299,15	229.215,76	0,16	12.114,00	1.498,58	5.139,33	10.615,42
	TOTALI COOPERATIVA				17,14%	32.865,38	1.421.599,37	1,00	75.131,19	9.294,22	31.874,19

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ	SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare
--	---

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)				
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSATE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSATE DA DETRARRE
COOPERATIVA EDILIZIA REGIONE CAMPANIA NAPOLI 349	Conv.45/78 atti agg. 109/79, 216/82 e 789/86	2/86 (Var C.E. 29/82)	4A	3,83%	7.337,27	317.375,21	0,13	12.597,81	2.074,96	1.903,17	10.522,85
		1400/92 (Var C.E. 2/86 Var C.E. 27/82)	4B	3,57%	6.852,81	296.419,98	0,12	11.766,02	1.937,95	1.777,51	9.828,06
	Conv108, Atti aggiuntivi 210/82 e 737/86	42/83 (Var. C.E. 26/82)	9	3,29%	6.299,73	272.496,21	0,11	10.816,39	1.781,54	1.634,05	9.034,85
		1435/92 (Var C.E. 26/82)	11	4,12%	7.906,17	341.983,19	0,14	13.574,59	2.235,84	2.050,73	11.338,75
		1406/92 (Var C.E. 31/82)	12	4,12%	7.906,17	341.983,19	0,14	13.574,59	2.235,84	2.050,73	11.338,75
	Totali cooperativa per le parti completate			18,93%	36.302,15	1.570.257,78	0,66	62.329,41	10.266,13	9.416,19	52.063,28
	Conv.45/78 atti agg. 109/79, 216/82 e 789/86	1431/92 (Var C.E. 29/82)	5D	3,79%	7.263,36	314.178,20	0,13	12.470,91	2.054,05	1.884,00	10.416,85
		1021/92 (Var C.E. 26/82)	10	6,10%	11.704,43	506.277,84	0,21	20.096,06	3.309,98	3.035,94	16.786,09
	Totali cooperativa per le parti non completate			9,89%	18.967,79	820.456,04	0,34	32.566,97	5.364,03	4.919,94	27.202,94
	TOTALI COOPERATIVA			28,82%	55.269,94	2.390.713,82	1,00	94.896,38	15.630,16	14.336,12	79.266,22

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ	SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare
--	---

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)					
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSATE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSATE DA DETRARRE	
IMPRESA DI COSTRUZIONI N.D.P. S.R.L.	112 bis del 1979 sostituita dalla Conv. 800/86	1023/92 Var C.E. 64/79 e 83/82 volturata con atto sind. del 11/5/85	7	6,13%	11.746,25	508.086,59	0,57	31.520,74	3.321,80	734,77	28.198,94	
			8	4,56%	8.745,81	378.301,76	0,43	23.469,13	2.473,29	547,08	20.995,85	
	Totali cooperativa per le parti non completate			10,69%	20.492,05	886.388,35	1,00	54.989,88	5.795,09	1.281,85	49.194,79	
	TOTALI COOPERATIVA			10,69%	20.492,05	886.388,35	1,00	54.989,88	5.795,09	1.281,85	49.194,79	

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ
--

SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)				
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSATE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSATE DA DETRARRE
SO.FI.COOP. S.P.A.	799/86	1531/92 (Var. C.E. 26/82)	16A								
			16B								
	Totali cooperativa per le parti non completate			8,88%	17.027,17	736.514,09		-	4.815,23	-	-
	TOTALI COOPERATIVA			8,88%	17.027,17	736.514,09			4.815,23		

PEEP MASSERIA DE CAROLIS - ONERI DOVUTI PER ESPROPRIO E OCCUPAZIONE E SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE (CDP)

Somme versate dal Comune agli eredi De Carolis per Indennità di esproprio e occupazione suolo, comprensive degli interessi legali versati, da rivalutare

COSTO SUOLO = euro effettivamente versati dalla CSL al 2005, pari a 8.294.448,73=euro/mq =43,2552/MQ	SOMME A DETRARRE = SOMME VERSATE DALLE COOPERATIVE PRIMA DELLA SENTENZA DE CAROLIS a meno delle quote dovute a Di Tuoro per la parte proporzionale dovuta in base alla superficie spettante x il costo unitario del suolo Di Tuoro (0,2828 euro/mq) da rivalutare
--	---

COOPERATIVA EDILIZIA	A. Convenzioni ed Atti aggiuntivi	B. Concessioni Edilizie	C. Lotto interessato	D. Incidenza lotto sul VVP concesso (fonte: Calcolo degli Oneri Urbanizzazione da parte del Comune 05.07.2002)	E. Superficie proporzionale spettante sul totale aree espropriate (DxST PEEP)	F. Indennità di Esproprio dovuta (43,2552 euro/mq)	SOMME A DETRARRE (DA RIVALUTARE)					
							G. % somme versate per il singolo lotto	H. TOTALE INDENNITA' VERSAE	I. quota dovuta per suoli Di Tuoro (0,2828 euro/mqxsup. Spettante)	L. Versato a Di Tuoro	M. TOTALE INDENNITA' VERSAE DA DETRARRE	
COSVEIT S.R.L.	790,00	1429/92 (Var C.E. 26/82)	13,00	1,57%	3.010,89	130.236,91	0,25	0	851,47		-	
		1533/92 (Var C.E. 26/82)	15A	2,33%	4.468,99	193.307,17	0,37	0	1.263,82		-	
			15B	2,33%	4.468,99	193.307,17	0,37	0	1.263,82		-	
	Totali cooperativa per le parti non completate				6,23%	11.948,87	516.851,24	1,00	-	3.379,10		-
	TOTALI COOPERATIVA				6,23%	11.948,87	516.851,24	1,00	-	3.379,10		
Dati complessivi del PEEP da sentenza					191.756,00							
TOTALE PEEP				100,00%	191.756,00	8.294.448,73	274.173,84	54.227,98	54.227,98	219.945,86		

8.294.448,73	Costi esproprio al 2005 (pagamenti effettuati dalla CSL)
43,2552	Costo suolo Euro/mq sulla base dei pagamenti effettuati dalla CSL
54.227,98	Costo suolo Di Tuoro versati da 4 cooperative
8.348.676,71	Costo totale suolo PEEP comprensivo del costo suolo Di Tuoro
43,54	Costo unitario suolo comprensivo del costo suolo Di Tuoro
0,28280	Integrazione costo unitario per costo suolo Di tuoro

È parte del presente lavoro l'elaborato grafico *Tav. 1 – Peep Masseria De Carolis – Stato Attuale*, riprodotta nella precedente fig. 1, dove sono rappresentati i lotti con la relativa numerazione e cooperativa di riferimento, nonché lo stato di completamento degli edifici.

Napoli, 3 marzo 2021

Arch. Cinzia Panneri

