



CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VI Settore – Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP
Servizio 6.4 – Protezione Civile

Oggetto: ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA P.N. 8.2 “EX SABATUCCI” UMI 8.2.1.A. - DECRETO DI ESPROPRIAZIONE AREE DEI PROPRIETARI NON ADERENTI AL CONSORZIO DI COMPARTO - DITTA 21 – DIOMEDI LORELLA, DIOMEDI LUISA, DIOMEDI PRIMO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

1.PREMESSA.

Il vigente PRG del Comune di Civitanova Marche destina a Zona Residenziale di Espansione , Piano Norma 8,2 – Ex Sabatucci un’area sita in via Silvio Pellico, della superficie territoriale complessiva in mq 178.135,00 (catastale nominale complessiva pari a mq 180.210).

Il suddetto Piano Norma individua due distinte UNITA’ MINIME di INTERVENTO, ossia la UMI 8.2.1.a “la residenza ed i servizi pubblici” con superficie territoriale pari a mq 166.375 (catastale nominale mq 168.450) e la UMI 8.2.1.b “la residenza lungo via Silvio Pellico” della superficie territoriale pari a me 11.760. Entrambe le UMI hanno attuazione autonoma e distinta, pur essendo soggette al progetto unitario del Piano particolareggiato e delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al Piano Norma 8.2 “Ex Sabatucci” è stato approvato con atto di Consiglio Comunale n. 56 del 22 ottobre 2012 comprensivo delle due UMI predette.

Con scrittura privata del 16 aprile 2013, registrata a Macerata il 06 maggio 2013 al n. 3347, presso lo studio del notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche si è costituito il Consorzio urbanistico denominato “CONSORZIO CONCORDIA”

Con atto di Giunta Municipale n. 398 del 17 dicembre 2015 è stata approvata variante non sostanziale al suddetto piano particolareggiato, a seguito della quale la UMI 8.2.1.b ha assunto la denominazione “l’attrezzatura commerciale lungo via Silvio Pellico”

Il Consiglio Comunale n. 107 del 14 Novembre 2017, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 30 e 15 comma 5 della L.R. 34 del 5 agosto 1992 e ss.mm.ii., approva una ulteriore variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in attuazione del P.N. 8.2 Ex Sabatucci – UMI 8.2.1.a – UMI 8.2.1.b Variante alla UMI 8.2.1.b Variante alla UMI 8.2.1.b in variante non sostanziale al PRG, concernente una diversa organizzazione degli spazio funzionali.

Successivamente, con atto di Consiglio Comunale n. 40 del 28 Maggio 2018 viene approvata la proroga dei termini di convenzionamento, successivamente reiterata con atto di Consiglio Comunale n. 44 del 14 Giugno 2019, fissando il termine al 31 dicembre 2019.

In data 4 dicembre 2019, presso lo studio in Civitanova Marche del Dott. Lorenzo Giustozzi, notaio in San Severino, viene siglata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo al P.N. 8.2 "Ex Sabatucci" – U.M.I. 8.2.1.a "La residenza ed i servizi pubblici": nella convenzione viene esplicitata la percentuale di superficie imponibile catastale dei soggetti aderenti al consorzio ammonta a circa l'80,64%, anticipando la volontà di procedere tramite esproprio ex D.P.R. 327/2001 per le aree che risultassero appartenenti a soggetti non aderenti al consorzio, attivando apposita procedura presso il Comune di Civitanova Marche.

Il 10 gennaio 2020 il Consorzio "Concordia", con nota assunta al prot. Com.le n.1565, ai sensi dell'art. 21 della sopracitata convenzione, ha fatto richiesta al Comune di Civitanova Marche, di attivazione della procedura espropriativa delle aree ricomprese all'interno del P.N. 8.2 "ex Sabatucci" – 8.2.1.a – "La residenza ed i servizi pubblici", per le quali i proprietari non hanno aderito al consorzio, come da elenco alla medesima allegato;

2. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIO

A seguito della richiesta di cui sopra, con note prott. 34677, 34679 e 34681 del 01/07/2020 il Comune di Civitanova ha provveduto a dare avvio del procedimento di esproprio ai sensi del capo IV – Sezione I – art. 20 del D.P.R. 8 giugno 2011, n. 327 e ss.mm.ii., fornendo una descrizione sommaria dei beni da espropriare ed indicando il valore offerto dal Consorzio e stimato con riferimento ai valori attribuiti ad aree adiacenti e aventi simili caratteristiche in atti notarili di trasferimento, senza pregiudizio della competenza alla determinazione dell'indennità provvisoria di cui al richiamato art. 20 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., che il Comune eserciterà nella fase successiva secondo forma e modo di legge. L'avvio del procedimento, notificato a tutti i soggetti non aderenti con le forme degli atti processuali civili, invitando i proprietari a presentare osservazioni scritte e depositare documenti nei successivi trenta giorni.

In riscontro alle precedenti note, non sono pervenute osservazioni da parte dei sigg.ri Diomedì Lorella, Diomedì Luisa e Diomedì Primo.

Con Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 113 Del 30-03-21, ad oggetto VALUTAZIONE OSSERVAZIONI PERVENUTE- DETERMINAZIONE INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIO. PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI l'autorità espropriante ha proposto il valore dell'indennità provvisoria di esproprio, come determinata nella relazione di stima allegata alla succitata delibera, quantificata in € 34,70 per ogni mq di area territoriale da espropriare per una somma complessiva risultante dal quadro riepilogativo di tutte le ditte espropriande, sulla base di tale valore venale unitario pari a complessivi € 1.068.551,80;

Le operazioni di stima del valore dell'area sono state condotte prendendo come base il valore di trasformazione del bene stesso, suscettibile di valorizzazione nella forma, nella funzionalità e nella

destinazione, come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione. Il procedimento di stima utilizzato è stato quello del “metodo del costo”, considerato uno dei tre procedimenti più diffusi per l’estimo immobiliare, consentendo di determinare il costo di trasformazione, mentre per la determinazione dei ricavi si è fatto riferimento ai dati dell’anno 2020 pubblicati dall’Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare previsti per il Comune di Civitanova Marche al II semestre 2020, il tutto come meglio enunciato nella relazione allegata alla Delibera 113. Si ritiene fondamentale evidenziare come l’intera area ricada all’interno di una UMI – Unità minima di intervento, la quale per definizione del vigente PRG assume “ valore di comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti dell’art. 32 della L.R. 34/1992 e s.m.i. e che tutte le aree inserite in una Unità Minima di Intervento contribuiscono alla determinazione della capacità edificatoria indipendentemente dalla destinazione attribuita dal progetto di suolo”. Pertanto, in forza dell’attuazione unitaria prescritta per ogni singola UMI, la potenzialità edificatoria espressa in mq di SUL prescinde dalla ubicazione del bene e risponde esclusivamente al disegno unitario che deve essere dato alla UMI da attuare attraverso la costituzione di un consorzio.

Successivamente, con provvedimento notificato prot. 26718 del 30/04/2021, è stata trasmessa la Notifica di indennità provvisoria di esproprio ai sensi del capo IV – Sezione I – art. 20 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii., Come da norma, alle ditte espropriande è stata data facoltà di:

A) Accettare l’indennità come determinata e notificata, mediante certificazione sostitutiva dell’atto di notorietà redatta ai sensi dell’art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 da inviare all’Ufficio Espropri sito a Civitanova Marche, Via Marinetti n. 47, da effettuarsi entro giorni 30 dalla data di notifica del presente atto, riportante i dati anagrafici completi, il codice fiscale, la residenza e la quota di proprietà, con attestazione “della piena e libera proprietà del bene oggetto di esproprio, che non esistono diritti di terzi sull’area da espropriare e che la indennità è accettata in via definitiva ed irrevocabile”;

B) Non accettare l’indennità provvisoria come determinata e notificata e avvalersi, per la quantificazione dell’indennità espropriativa definitiva, di quanto disposto dall’art. 21 D.P.R. 08/06/2001 n. 327.

C) Non effettuare comunicazione alcuna, nel qual caso l’indennità provvisoria, come sopra quantificata, si intenderà rifiutata e troveranno applicazione le disposizioni di cui all’art. 21 c. 15 del citato Decreto.

Quanto sopra entro i termini di legge, fissati in 30 giorni dalla notifica.

Si prende atto dell’accettazione dell’indennità da parte di n. 4 ditte, per le quali il beneficiario dell’esproprio ha provveduto alla acquisizione diretta tramite cessione volontaria ex art. 45, con singoli atti regolarmente registrati presso il Notaio Lorenzo Giustozzi in data 13 settembre 2022, 16 Settembre 2022, 22 Settembre 2022 e 30 Settembre 2022 come da documentazione agli atti presso lo scrivente servizio notificata a mezzo con PEC del 13 Ottobre 2022, prot. 66981;

Per effetto della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. contro il sig. DIOMEDI PRIMO, in base alla quale era stata pronunciato divieto di separazione ai sensi dell'art. 599 c.p.c, le sigg. DIOMEDI Lorella e DIOMEDI Luisa non hanno potuto concludere l'accordo di cessione volontaria, così come comunicato con nota prot. 53880 del 23/08/2022, chiedendo contestualmente che fossero riconosciute ricorrenti le condizioni previste dall'art. 37 secondo comma del Testo Unico Espropri citato;

La quota del sig. DIOMEDI Primo è oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 164/2017 (già 89/2014 riunita alla 292/2014) promossa dal Tribunale di Macerata nei confronti del medesimo esecutato; si evidenzia che per effetto dell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 89/2014, giudizio di divisione a sua volta iscritto al n. 164/2017 RG a carico del sig. DIOMEDI PRIMO, il Giudice Jonata Tellarini del Tribunale di Macerata, nell'Udienza del 23/09/2021, prendendo atto dell'accordo tra le parti circa la accettazione della proposta di liquidazione dell'indennità di esproprio formulata dall'autorità espropriante nonché in merito alla modalità di pagamento diretto tramite accredito su libretto giudiziario per la quota di spettanza all'esecutato Diomedi Primo, autorizzava l'apertura di libretto giudiziario intestato al procedimento 164/2017,

3. DEPOSITO DELL'INDENNITA' PROVVISORIA

L'autorità espropriante, con Ordinanza DI PAGAMENTO DIRETTO prot. 55748 del 31/08/2022, pubblicata al BUR della Regione Marche ha disposto il versamento diretto da parte del beneficiario, ed il deposito vincolato in favore della Procedura 164/2017 RG mediante deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Macerata di assegno circolare intestato a "Poste Italiane spa – Patrimonio Banco Posta", delle somme dovute a titolo di indennità provvisoria di esproprio maggiorate della quota prevista per ricorso alle condizioni dettate dall'art. 37 comma 2 del D.P.R. 327/2001, regolarmente eseguito, in favore delle ditte concordatarie elencate in precedenza, secondo le modalità indicate così come da disposizioni concordate con procedura agli atti:

sig.ra DIOMEDI Lorella, C.F. DMDLLL59E52I324P, nata a SANT'ELPIDIO A MARE (AP) il 12/05/1959, residente in Altidona (FM) in via Aprutina, in qualità di proprietario per 1/3

mediante versamento su Conto Corrente Bancario dell'importo di € 34.700,00+3.470,00 (art.37) = € 38.170,00, decurtato della quota dovuta a titolo di ritenuta d'acconto pari al 20% in quanto somma assoggettata al regime fiscale di cui all'art. 35 del D.P.R. 327/2001, intestato al coniuge, sig. Mauro Marziali presso BCC Credito Cooperativo del Piceno – Filiale di Altidona – Iban IT 88 C 084 7469 7900 0007 0189 066,

sig.ra DIOMEDI Luisa, C.F. DMDLSU56H44I324O, nata a SANT'ELPIDIO A MARE (AP) il 04/06/1956, residente in Porto San Giorgio (FM) in via Cavour, 19, in qualità di proprietario per 1/3

mediante versamento su Conto Corrente Bancario dell'importo di € 34.700,00+3.470,00 (art.37) = € 38.170,00, decurtato della quota dovuta a titolo di ritenuta d'acconto pari al 20% in quanto somma assoggettata al regime fiscale di cui all'art. 35 del D.P.R. 327/2001, intestato al coniuge, sig. Valentino Renzi presso UNICREDIT – Filiale di Fermo – Iban IT 11 A 020 0086 9451 0004 0090 1023,

sig. DIOMEDI Primo, C.F. DMDPRM60P17I324T, nato a S.Elpidio A Mare (AP) il 17/09/1960, residente in Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Sirtori, 18, quota pari ad 1/3,

mediante assegno circolare vincolato dell'importo di € 34.700,00+3.470,00 (art.37) = € 38.170,00, decurtato della quota dovuta a titolo di ritenuta d'acconto pari al 20% in quanto somma assoggettata al regime fiscale di cui all'art. 35 del D.P.R. 327/2001, in favore della Procedura 164/2017 RG mediante deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Macerata di assegno circolare intestato a "Poste Italiane spa – Patrimonio Banco Posta"

Detta ordinanza è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche ed è stata data notizia alla controparte a mezzo raccomandata prot. 55773 del 31/08/2022 regolarmente ricevuta dalle parti, , senza che venisse proposta opposizione entro i trenta giorni successivi.

Il promotore ha effettuato il versamento dell'indennità provvisoria di esproprio accettata di € 104.100,00, maggiorata del 10%, secondo le modalità indicate in ordinanza così come da disposizioni concordate con procedura agli atti, per la particella 455 del foglio 24, come comunicato con nota prot. 66887 del 13/10/2022

4. EMISSIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIO

Ferma restando l'attivazione delle procedure peritali previste dall'art. 21 c. 3 o c. 15 del D.P.R. 327/2001 da parte dell'autorità espropriante, per la determinazione dell'indennità definitiva, il Comune procede alla emanazione del decreto di esproprio, entro il termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità. Nella predisposizione di tale dispositivo andranno indicati esplicitamente gli estremi degli atti da cui è sorto il vincolo preordinato all'esproprio e del provvedimento che ha approvato il progetto dell'opera, quale sia l'indennità determinata in via provvisoria e precisando gli estremi del deposito presso la Ragioneria Territoriale dello Stato - Cassa depositi e prestiti, dando atto della eventuale nomina dei tecnici incaricati di determinare in via definitiva l'indennità di espropriazione. Il decreto deve inoltre dare atto della eventuale sussistenza o meno dei presupposti per la determinazione urgente dell'indennità provvisoria e degli estremi del decreto eventualmente emanato ricorrendo i casi di applicazione della procedura d'urgenza.

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
(Arch. Lorenzo Picchietti)**



deposito presso
depositi e
dei tecnici
l'indennità di
atto della
per la

Il decreto, infine, dispone il passaggio del diritto di proprietà, sotto la condizione sospensiva che il medesimo decreto sia successivamente notificato ed eseguito; è prescritto che venga notificato al proprietario nelle forme degli atti processuali civili, con un avviso contenente l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora in cui è prevista l'esecuzione del decreto di espropriazione, almeno sette giorni prima di essa, ed eseguito mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'esproprio, con la redazione del verbale di cui all'articolo 24.

Civitanova Marche, Li 14 Ottobre 2022