



## 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 16 – CESANELLI PACINI**

### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

#### 1.PREMESSE.

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. 34650 e 34654 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 sono pervenute osservazioni corredate da documentazione quale contributo istruttorio da parte dei sigg.ri CESANELLI Giuseppe e PACINI Alba con prot. 40464 del 29/07/2020.

Il materiale proposto è stato esaminato e controdedotto con Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 113 Del 30-03-21, ad oggetto VALUTAZIONE OSSERVAZIONI PERVENUTE- DETERMINAZIONE INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIO. PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI. Con la medesima, 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. 26733 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;

I sigg. Cesanelli Giuseppe e Pacini Alba hanno comunicato formalmente la non accettazione con nota assunta al prot. 35559 del 07/06/2021, e che pertanto l'indennità espropriativa provvisoria deve intendersi rifiutata;

Con successiva comunicazione notificata a mezzo di ufficiale giudiziario, l'ufficio ha formalizzato l'invito a comunicare il procedimento di cui avvalersi per la determinazione dell'indennità di esproprio: in riscontro alla richiesta, la ditta proprietaria ha comunicato di intendere procedere secondo i dispositivi di cui all'art. 21 c. 3 del Testo Unico espropri. La ditta proprietaria dell'area ha provveduto a dare indicazione in merito, e pertanto la determinazione definitiva dell'indennità seguirà la procedura arbitrale prevista dall'art. 21 comma 2 del D.P.R. 327/2001, nominando in qualità di tecnico di fiducia il geometra Enrico Giustozzi del Collegio dei Geometri di Macerata, n. 650 .

### **3. DEPOSITO DELL'INDENNITA' PROVVISORIA**

L'autorità espropriante, con Ordinanza Di Deposito prot. 45925 del 18/07/2022, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 26 del Testo Unico Espropri, ha disposto che il Consorzio Concordia, quale promotore dell'espropriazione, provvedesse al deposito dell'indennità provvisoria presso la Ragioneria Territoriale dello Stato

Detta ordinanza è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche del 28 luglio 2022, n. 63 ed è stata data notizia a mezzo raccomandata prot. 48355/2022 ricevuta dalla controparte 02/05/2022,, senza che venisse proposta opposizione entro i trenta giorni successivi.

Il promotore ha effettuato il deposito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ragioneria Territoriale Dello Stato Di Ancona, liquidando in acconto l'indennità provvisoria di esproprio di € **78.075,00**, accantonata alla Cassa depositi e prestiti giusta quietanza di deposito in numerario n. 1379651 del 04/08/2022 per la particella 330 del foglio 24, come comunicato con nota prot. 58578 del 13/09/2022

### **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.

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

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

