

COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Provincia di Ragusa)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE - COPIA

OGGETTO: Procedimento espropriativo correlato all'esecuzione del Piano per gli insediamenti produttivi. Opposizione alla stima, nomina legale.

		P	A
SARDO SALVATORE	Sindaco	X	
DIBENEDETTO GAETANO	Assessore		X
AMATO GIUSEPPE	"	X	
D'AQUILA MARIA STELLA	"	X	
MAZZARELLO GIACOMO	"		X
SCOLLO SALVATORE	"	X	

L'anno duemilaundici addì **TRENTA** del mese di **SETTEMBRE** alle ore 10.00 nella Residenza Municipale a seguito di regolare invito, si è riunita la Giunta Municipale. Accertata la sussistenza del numero legale assume la Presidenza il Sindaco Dott. Sardo Salvatore con l'assistenza del Segretario Generale Dr. Carmelo Innocente .

Il Responsabile del Servizio;

Vista la presente proposta di deliberazione e la L.R. 48/91, come modificata dalla L. R. n. 30/2000 esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica.

Monterosso Almo, li 30/09/2011

Il Responsabile del Servizio
F.to **Geom. Amato Paolo**

Il Responsabile del Servizio;

Vista la presente proposta di deliberazione e la L.R. 48/91, come modificata dalla L. R. n. 30/2000 esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile .

Monterosso Almo, li 30/09/2011

Il Responsabile del Servizio
F.to **Dr. Francesco Spada**



COMUNE DI MONTEROSSO ALMO (Provincia di Ragusa)

C.A.P. 97010

P.I. - 00177300886

Tel. 0932- 970261 /970262

AREA TECNICA

Servizio Opere Pubbliche ed Espropriazioni

Prot. Ar.tec. 2196 del 29/09/2011

OGGETTO: Procedimento espropriativo correlato all'esecuzione del Piano per gli insediamenti produttivi. Opposizione alla stima , nomina legale

Proposta di delibera della G.M.

Premesso che questo Comune con delibera del C.C. n. 182 del 28.11.1987, ha adottato una variante al Programma di Fabbricazione (P.d.F.) ai fini della localizzazione dell'area, già zona "E - Verde Agricolo", per la formazione del P.I.P.;

- che il citato strumento urbanistico (P.R.G.), avendo fatta propria la localizzazione dell'area interessata al P.I.P., di cui alla predetta variante al P.d.F. approvata con il Decreto n. 1331/88 sopracitato, ha indicato l'area come **"Zona D - zona per insediamenti artigianali e piccole industrie"** - le cui norme sono riportate all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che testualmente recita: *"La zona D comprende le aree destinate per gli insediamenti delle piccole industrie e dell'artigianato, ed è normata da quanto stabilito con il P.I.P. approvato con deliberazione del C.C. n.19 del 22.02.1990"*;

- che il Comune venuto nella determinazione di attuare il PRG nella parte di cui al citato P.I.P. con atto del C.C. n. 2 del 22/02/2005, ha proceduto alla riapprovazione amministrativa del piano per gli insediamenti produttivi come sopra individuato, procedendo altresì, all'aggiornamento dei costi per l'attuazione dello stesso piano e nel contempo rinviando ad un successivo atto deliberativo l'assunzione della spesa necessaria per l'acquisizione delle aree interessate;

- che l'assunzione della spesa per l'acquisizione delle aree interessate è avvenuta con delibera del C.C. n. 48 del 26/07/2007 mediante accensione di mutuo con la Cassa DD.PP. Con la stessa delibera si procedeva alla nuova quantificazione della spesa a seguito dell'aggiornamento dei valori agricoli medi individuati con il D. Ass. Reg.le ai LL.PP. del 29/12/2006: "Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, relativi alle province siciliane", (in GURS 9/2/2007, n. 7);

- che con Determina Dirigenziale n. 24 del 4/02/2009 del Registro Generale (n. 14 del 4/02/2009 del registro particolare), notificata alle ditte espropriande nei modi e termini fissati dall'art. 20 comma 4) del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. , è stata determinata l'indennità provvisoria di esproprio ai sensi dell'art. 20 del medesimo D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e nel contempo è stato ordinato il pagamento delle indennità che sono state accettate e si è altresì disposto il deposito delle altre indennità presso la Cassa DD.PP.;

-Che per le ditte le quali non hanno condiviso l'indennità di esproprio come sopra determinata è stata avviata la procedura prevista dall'art. 21 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., con relativa notifica alla ditte interessate effettuata nelle forme di legge ai sensi del comma e dello stesso art. 22;

-Che con comunicazione ai sensi dell'art. 21 comma del D.P.R. 327/2001, notificata a questo Comune a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 23/09/2009, acquisita al prot. 8801 del 24/09/2009, alcune ditte espropriande come in dettaglio elencate in detta notifica, hanno formalmente comunicato volersi avvalere del procedimento arbitrale, designando all'uopo il dott. Ing. Giuseppe Rosso, con recapito in Ragusa nella via Cimarosa n. 75;

Che con determina Sindacale n. 16 del 28/03/2011 è stato individuato il dott. ing. Angelo Galia nato a Carlentini il 31/08/1962 e residente in Monterosso Almo nella via Archimede n. 17, codice fiscale GLANGL62M318787R, iscritto al n. 878 dell'Ordine degli ingegneri di Siracusa, quale terzo tecnico con nomina di competenza di questa Amministrazione;

Che con provvedimento del 20/04/2011 il Presidente del Tribunale, su istanza delle ditte ricorrenti, ha nominato il dott. ing. Giuseppe Firrincieli, residente a Ragusa residente a Ragusa nella via Oxilia il terzo di tecnico,

-che in data 05/08/2011 al prot. 7112 la Commissione arbitrale come sopra nominata e costituita ha fatto pervenire la relazione di stima con la quale è stato quantificato in € 14,00 il mq. l'indennità da corrispondere alle ditte ricorrenti;

Ritenuta detta valutazione non condivisibile da questa Area Tecnica per le motivazione riportate nell'allegata relazione del 20/09/2011 che qui si intendo integralmente riportate;

quanto basata su dati ed importo delle opere obbiettivamente non riscontrabili dai dati di progetto ed in particolare per aver ritenuto l'area oggetto di esproprio immediatamente edificabile anziché soggetta a potenziale edificazione;

Visto l'art. Art. 54 del Testo unico sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n.327/2001, e ss.mm.ii. in base al quale può proporsi opposizione alla stima della indennità definitiva di esproprio quantificata dalla commissione arbitrale

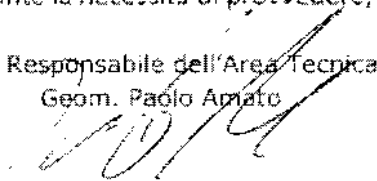
PROPONE ALL G.M.

Di opporsi, ai sensi dell'art Art. 54 del D.P.R. n.327/2001, alla valutazione della indennità definitiva di espropriazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse al piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P)

Di autorizzare l'individuazione e la nomina del legale al quale conferire l'incarico per avanzare l'opposizione alla stima in argomento

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo stante la necessità di provvedere;

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Paolo Amato





COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

(Provincia di Ragusa)

C.A.P. 97010

P.I. - 00177300886

Tel. 0932/970261 /970262

AREA TECNICA

Servizio Opere Pubbliche ed Espropriazioni

OGGETTO: Osservazioni sulla relazione di stima collegiale relativa alla procedura espropriativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse al piano per gli insediamenti produttivi

La commissione di stima ha ritenuto di adottare quale metodo di valutazione il "VALORE DI TRASFORMAZIONE" ponendo quale preliminare considerazione che le aree interessate siano "AREE FABBRICABILI", senza però aver valutato che una area edificabile può ritenersi tale non solo e non tanto quando uno strumento urbanistico la inserisca tra i terreni edificabili ossia tra quelli sui quali è consentita l'edificazione, ma solo e quando diviene conveniente e possibile così da raggiungere un risultato edilizio appetibile e quindi richiesto dal mercato.

Ne consegue che può ottenersi un prodotto edilizio solo ed esclusivamente dopo la realizzazione e messa in esercizio di tutte le opere di urbanizzazione propedeutiche al rilascio dei permessi di costruire, nel caso in esame essendo l'area priva di ogni forma di opere di urbanizzazione ed utilizzata ai soli fini agricoli, non può ritenersi edificabile.

Volendo comunque ritenere edificabile l'area stessa e quindi adottare il criterio del valore di trasformazione quale differenza tra il più probabile valore di mercato e il prevedibile costo di trasformazione, come assunto dalla commissione, si ritiene che i costi di trasformazione siano stati notevolmente sottostimati, in quanto non si basano sul dato certo dato dal computo metrico estimativo dell'opera di cui al progetto esecutivo ma assumendo un valore complessivo senza conteggi e non suffragato da alcun dato tecnico.

Per contro il valore medio di mercato dei capannoni industriali assunto in € 700 con riferimento alla zona di Ragusa città, non è assolutamente riscontrabile in questo territorio comunale in quanto privo di precedenti di riferimento, essendo l'intervento connesso alla procedura espropriativa in assoluto il primo, per cui volendosi basare sui valori riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio si desume che nella zona D1 - Periferica/P. LAVANDAIO-F.AMERILLO-POGGIO S.GIOVANNI-.PRAI-ACQUACALDA-CORULLA-CINQUECROCI-C.UMBERTO-ADUA-TRENTO-FOGAZZARO-CIRCONVALLAZIONE Microzona catastale n.: 1, destinazione : Commerciale i valori indicati variano da € 320 ad € 450, mentre il valore medio adottato dalla commissione è di € 479

In sostanza la commissione ha da un lato ridotto senza alcuna apparente giustificazione il costo effettivo delle opere di urbanizzazione indispensabili e preliminari alla edificazione effettiva della zona e dall'altro ha incrementato sempre senza alcuna giustificazione i valori certi praticati nella zona.

Per meglio chiarire tale concetto si evidenzia che l'importo delle opere di urbanizzazione ammonta, per soli lavori ad € 3.041.369,22 al netto di IVA, mentre la valutazione della commissione si basa su un importo di € 1.962.360,00 "depurato delle opere ritenute non essenziali" senza però precisare quali siano le opere non essenziali ed il criterio adottato, anche se dalla lettura della relazione di stima, sembra sia stata esclusa anche l'intera somma relativa all'impianto di depurazione, scelta assolutamente ingiustificabile e non condivisibile, poiché non può legalmente e tecnicamente rilasciarsi alcun permesso di costruire o concessione edilizia senza la relativa autorizzazione allo scarico previa l'indispensabile verifica sulla presenza di adeguate opere di smaltimento dei reflui con eventuale procedimento di pre-trattamento obbligatorio ai fini dell'abbattimento del carico inquinante proveniente da scarichi industriali ed artigianali.

Invece dall'esame del quadro riepilogativo del computo metrico estimativo si ritiene potersi ritenere non essenziali seppure fondamentalmente utili e necessarie solo le seguenti opere e per l'importo a fianco indicato:

Impianto telefonico € 15.970,76;

Impianto di distribuzione metano € 60.679,24;

Impianto fotovoltaico solare € 303.671,88

per complessivi € 380.321,88 per cui l'ammontare delle opere di urbanizzazione risulterebbe $3.041.369,22 - 380.321,88 = € 2.661.047,34$.

Volendo, anche se solo per ipotesi, confermare i valori di mercato adottati della commissione e però considerare il costo effettivo dell'intervento desunto dal COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI DETTAGLIO, come sopra ridotto si ottiene il valore di trasformazione dell'intera area come di seguito:

Valore di trasformazione $T = € 12.810.759,20$

Costo di trasformazione $K_t = 2.661.360,00 + 9052.086,15 + 452.604,31 = € 12.166.050,46$

Valore dell'area $V = 12.810.759,20 - 12.166.050,46 = € 644.708,74$

Confermando anche il tasso di capitalizzazione, stimato in anni 5, si ottiene: $644.708,74 / (1 + 0,03)^5 = 556.131,4225$ Euro

Si ottiene il unitario: $€ 556.131,43 / \text{mq. } 81.765,00 = € 6,801583$ a mq. del tutto uguale alla indennità provvisoria stimata da questo Ufficio e proposta alle ditte espropriande, in definitiva quindi l'indennità proposta altro non è che l'effettivo valore di trasformazione dell'area.

Poiché il periodo della trasformazione dell'area in questo caso non può essere inferiore ad anni 10, in quanto l'attuale intervento costituisce un primo stralcio funzionale di urbanizzazione di parte dell'intera area da espropriare, rinviando il completamento delle opere di urbanizzazione a successivi ed ulteriori finanziamenti e reperibilità di fondi, il valore sopra ottenuto di € 6,81/mq si ridurrebbe ulteriormente.

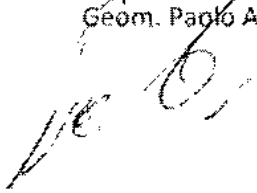
Inoltre la relazione di stima non tiene in alcun conto del rischio imprenditoriale al quale è soggetta ogni attività ad iniziativa privata, rischio da ristorarsi con un equo profitto commisurato alle attività di individuazione dell'area, studi di ingegneria, geologia, attività umane di azienda ed anticipazione delle spese preliminari all'adozione del permesso di costruire.

Ne consegue che trattandosi di iniziativa pubblica, pur non configurandosi il rischio imprenditoriale, a vantaggio dell'amministrazione comunale, la stessa ha in ogni caso impiegato risorse umane ed anticipato oneri per ottenere il finanziamento dell'opera pubblica, che va risarcita con riduzione del valore degli immobili da occupare.

Pertanto il valore determinato dalla commissione in € 14 /mq non può ritenersi equo in quanto basato su presupposti infondati e non chiaramente esplicitati nella relazione di stima.

Monterosso Almo 20/09/2011

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Paolo Amato



LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminata la proposta del Resp. dell'Area Tecnica avente ad oggetto: "Procedimento espropriativo correlato all'esecuzione del piano per gli insediamenti produttivi. Opposizione alla stima, nomina legale "nel testo allegato facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esaminata la relativa relazione;

Ritenuto opportuno provvedere in merito con urgenza ;

Visto il vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto il Decreto del Sindaco n° 58 del 30/12/2010 con il quale il Geom. Amato Paolo è stato nominato responsabile della suddetta area;

Vista la L.R. 44/91 e ss.mm. e ii;

Vista la L.R. 48/91 e ss.mm. ii.;

Visto l'O.R.EE.LL. vigente in Sicilia ed il relativo Regolamento di esecuzione;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs 267/2000;

Visto il Bilancio 2011;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme previste dalla legge;

DELIBERA

Di approvare la superiore proposta , allegata alla presente deliberazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di dichiarare la presente deliberazione, attesa l'urgenza, con separata ed unanime votazione, immediatamente esecutiva.

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termini di legge

IL PRESIDENTE
F.to D.r Sardo Salvatore

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to D'Aquila Maria Stella

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.r Carmelo Innocente

E' copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO COMUNALE

Carmelo Innocente

Il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale dal 30/09/2011 al 14/10/2011
col n. _____ del registro di pubblicazione

IL MESSO COMUNALE
F.to Scollo Salvatore

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3/12/1991, n.44 e ss.mm.ee.:

E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale il giorno 30/09/2011 per rimanenti 15 gg. consecutivi (art.11, 1° comma);

- ☐ Con lettera n. _____ del _____ è stata trasmessa ai capigruppi consiliari;
- ☐ Con lettera n. _____ del _____ è stata trasmessa per il controllo preventivo di legittimità al CO.RE.CO. sez. Prov.le di Ragusa

IN QUANTO

- ☐ è soggetta al controllo per legge: _____ ne ha fatto richiesta _____
- ☐ ne ha/hanno fatto richiesta: il gruppo consiliare _____ ovvero n. _____ consiglieri
- ☐ Ne ha fatto richiesta 1/5 dei consiglieri ai sensi dell'art. 15, comma 5°

Monterosso Almo, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.r Carmelo Innocente

COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la predetta deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 30/09/2011 al 14/10/2011 a norma dell'art. 11 della L.R. 3/12/1991, n.44 e ss.mm.ee. e che contro la stessa non furono presentati reclami; che la stessa è divenuta esecutiva;

- ☐ per decorsi 10 giorni dalla pubblicazione
- ☐ per decorsi 20 giorni dalla ricezione da parte del CO.RE.CO.
- ☐ avendo comunicato il CO.RE.CO. di non aver riscontrato vizi di legittimità
- ☐ Esecutiva art. 12 L.R. 44/91 e ss.mm.ee.ii.
- ☐ Esecutiva art. 16 L.R. 44/91 e ss.mm.ee.ii.

Monterosso Almo, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.r Carmelo Innocente

E' copia conforme all'originale

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione
all'ufficio li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Seg/d.g