



/
Comune di Maltignano
Provincia di Ascoli Piceno
Area Tecnica

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO CHE

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/1980 il Comune di Maltignano approvava il progetto di realizzazione di impianto di pubblica illuminazione da realizzare nel capoluogo, redatto dall'Arch. Giuseppe Galanti, per una spesa complessiva di £ 60.000.000;
- Con la stessa Delibera Consiliare n. 4/1980 veniva dichiarata la pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza dell'opera, la quale interessava anche Via Certosa con la realizzazione di n. 16 pali a completamento di quelli già esistenti;

CONSIDERATO che con Ordinanza Commissariale n.104 del 29/06/2020 è stato finanziato l'intervento di realizzazione dei marciapiedi lungo la Via Certosa;

CONSIDERATO:

che l'intervento pubblico da realizzare ricade in parte sulle aree ove è già stato realizzato l'impianto di pubblica illuminazione citato in premessa;

che durante le attività di rilievo propedeutiche alla redazione del progetto di fattibilità è stato evidenziato che parte dell'opera relativa all'impianto di pubblica illuminazione allora realizzato ricade su piccole porzioni delle particelle 508 e 428 del Fg.5 entrambe di proprietà privata;

RITENUTO tuttavia necessario sanare la predetta illegittima occupazione, acquisendo la piccola fascia di terreno già occupata dall'impianto di pubblica illuminazione realizzato negli anni 80;

CONSIDERATO che per l'acquisizione di tali aree è possibile il ricorso all'art.42 bis del DPR 327/01, il quale dispone *che l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*

CONSIDERATE le seguenti ragioni relative al pubblico interesse che giustificano l'acquisizione da parte dell'Ente delle porzioni delle suddette particelle poichè:

- la restituzione alle Ditte proprietarie delle aree occupate ed irreversibilmente trasformate con la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione determinerebbe la inevitabile rimozione dell'impianto, privando il territorio e la comunità maltignanese di un servizio pubblico essenziale con pregiudizio all'erario dell'Amministrazione di Maltignano, commisurato agli onerosi costi di rimozione sommati ai costi progettuali ed amministrativi per l'eventuale realizzazione dell'impianto dall'altra parte della sede stradale;

- le aree ricadono sulle “opere di urbanizzazione primaria” secondo il vigente PRG comunale normate all’ art.12 delle NTA, ed i proprietari per esse potranno ottenere l’integrale ristoro, tenuto conto peraltro del vincolo di inedificabilità che insiste sulle medesime;
- l’attualità dell’interesse pubblico e l’ inesistenza di ragionevoli alternative alla adozione di provvedimento ex art. 42 bis del DPR n. 327/2001 persistono pienamente, poiché l’impianto di pubblica illuminazione realizzato a partire dal 21/02/1981 è destinato alla fruizione dell’intera popolazione maltignanese la quale, nel caso esso venisse rimosso, sarebbe privata di un servizio essenziale con gravi ripercussioni sulla pubblica incolumità, poiché il tratto di Via Certosa interessato non risulterebbe illuminato in alcun modo costituendo pericolo per il transito soprattutto pedonale di coloro che abitano la zona est del capoluogo;
- la modifica delle aree nei termini sopra descritti ha comportato il consolidarsi dell’interesse pubblico perseguito, oggettivamente irreversibile per la concreta impossibilità di restituire i beni all’originaria funzione senza il sacrificio grave, e non altrimenti riparabile, dei servizi e funzioni pubbliche soddisfatte;

DATO ATTO inoltre che con la realizzazione dell’ulteriore intervento pubblico da realizzare sulle medesime aree, consistente della costruzione di marciapiedi lungo Via Certosa, verrà ulteriormente rafforzato l’interesse pubblico già evidente;

CONSIDERATO:

che l’art. 42 bis del DPR n. 327/2001 dispone che il valore deve essere calcolato alla data del provvedimento di acquisizione, per cui si deve considerare anche il recente principio affermato dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 29992 del 20.11.2018 secondo cui “... *le possibilità legali di edificazione vanno escluse tutte le volte in cui per lo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.), in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello ius aedificandi connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area*”.

Secondo giurisprudenza consolidata (Corte di Cassazione sez. I, sentenza 19/10/2016 n. 21186) ai fini della determinazione dell’ indennità espropriativa, il legislatore, con gli artt. 32 e 37 del TU esproprio , ha prescelto, quale unico criterio per individuare la destinazione urbanistica del terreno espropriato, quello dell’edificabilità legale, per cui un’area va ritenuta edificabile quando (e per il solo fatto che) essa risulti classificata come tale dagli strumenti urbanistici al momento della vicenda ablativa, senza possibilità legale di edificazione tutte le volte in cui la zona sia stata concretamente vincolata da un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.) dallo strumento urbanistico vigente. Né rileva, in tali ultime ipotesi, che la destinazione zonale consenta la costruzione di edifici e attrezzature pubblici, atteso che l’attività di trasformazione del suolo per la realizzazione dell’opera pubblica rimessa inderogabilmente all’iniziativa pubblica non è assimilabile al concetto di edificazione preso in considerazione dal menzionato art. 5 bis della legge n. 359 del 1992 (ora recepito nell’ art. 37 del DPR n. 327/2001) agli effetti indennitari, da intendersi come estrinsecazione dello “ius aedificandi” connesso al diritto di proprietà”.

CONSIDERATO che al fine di valutare il corrispettivo da riconoscere ai singoli proprietari vengono considerate le seguenti superfici:

- Fg.5 Pp .508, mq 69,95 Proprietà De Luca Tolino
- Fg.5 Pp. 428 mq 9,80 Proprietà De Luca Tolino, De Luca Leda, Bigossi

(l’estensione della superficie occupata, dato che attualmente è possibile solo la visione dei pali della pubblica illuminazione e non anche di tutte le opere accessorie interrato, viene considerata all’interno della destinazione urbanistica di dette aree per cui le opere vengono classificate quali “Opere di

urbanizzazione primaria" normate dall'art.12 del PRG vigente e soggette al vincolo conformativo di inedificabilità assoluta).

Tutto ciò premesso e considerato

Si definiscono, con la presente perizia estimativa, sia le aree da acquisire ai sensi dell' art. 42 bis del DPR n. 327/2001 e sia i valori da riconoscere alle ditte proprietarie, secondo le tabelle (A e B) che seguono:

Si fa riferimento quale valore venale del bene da acquisire ad un costo unitario/mq di €. 2,01, valutato come media tra i valori agricoli medi della Regione Marche riferiti alle colture presenti per le particelle in visura catastale (seminativo arborato e uliveto)

Tab. A - Aree da acquisire

N^	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. mq	R.D.	R.A
1	5	508 (porzione)	Uliveto Seminativo - Arborato	2	69,95	0,02 0,84	0,02 1,00
2	5	428 (porzione)	Uliveto Seminativo - Arborato	2	9,80	0,02 0,84	0,02 1,00

Tab. B – Importi da corrispondere

PROPRIETA' DE LUCA TOLINO : Fg.5 Pp.508 porzione

Descrizione bene	Identificativo catastale	U.M.	Superficie/Volume	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	Fg.5 Pp.508	mq	69,95	2,01	140,60 €
VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO					140,60 €
ALTRI COMPENSI PREVISTI ART.42 BIS DPR 327/01					
	Valore	Tempo	% prevista	Compenso	
Pregiudizio non patrimoniale	140,60 €		10%	14,06 €	
Interessa annuo per occupazione illegittima pari al 5% annuo sul valore stimato : 40 anni + 1 mese	140,60 €	40	5%	281,20 €	
	140,60 €	0,08	5%	0,59 €	
	Sommano			295,26 €	295,26 €
IMPORTO TOTALE DA CORRISPONDERE					435,86 €

**PROPRIETA' : DE LUCA TOLINO
DE LUCA LEDA
BIGOSSÌ UBALDO
BIGOSSÌ ANGELO : FG 5 Pp.428 porzione**

Descrizione bene	Identificativo catastale	U.M.	Superficie/Volume	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	Fg.5 Pp.428	mq	9,8	2,01	19,70 €
VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO					19,70 €
ALTRI COMPENSI PREVISTI ART.42 BIS DPR 327/01					

	Valore	Tempo	% prevista	Compenso	
Pregiudizio non patrimoniale	19,70 €		10%	1,97 €	
Interessa annuo per occupazione illegittima pari al 5% annuo sul valore stimato : 40 anni + 1 mese	19,70 €	40	5%	39,40 €	
	19,70 €	0,08	5%	0,08 €	
	Sommano			41,45 €	41,45 €
IMPORTO TOTALE DA CORRISPONDERE					61,15 €

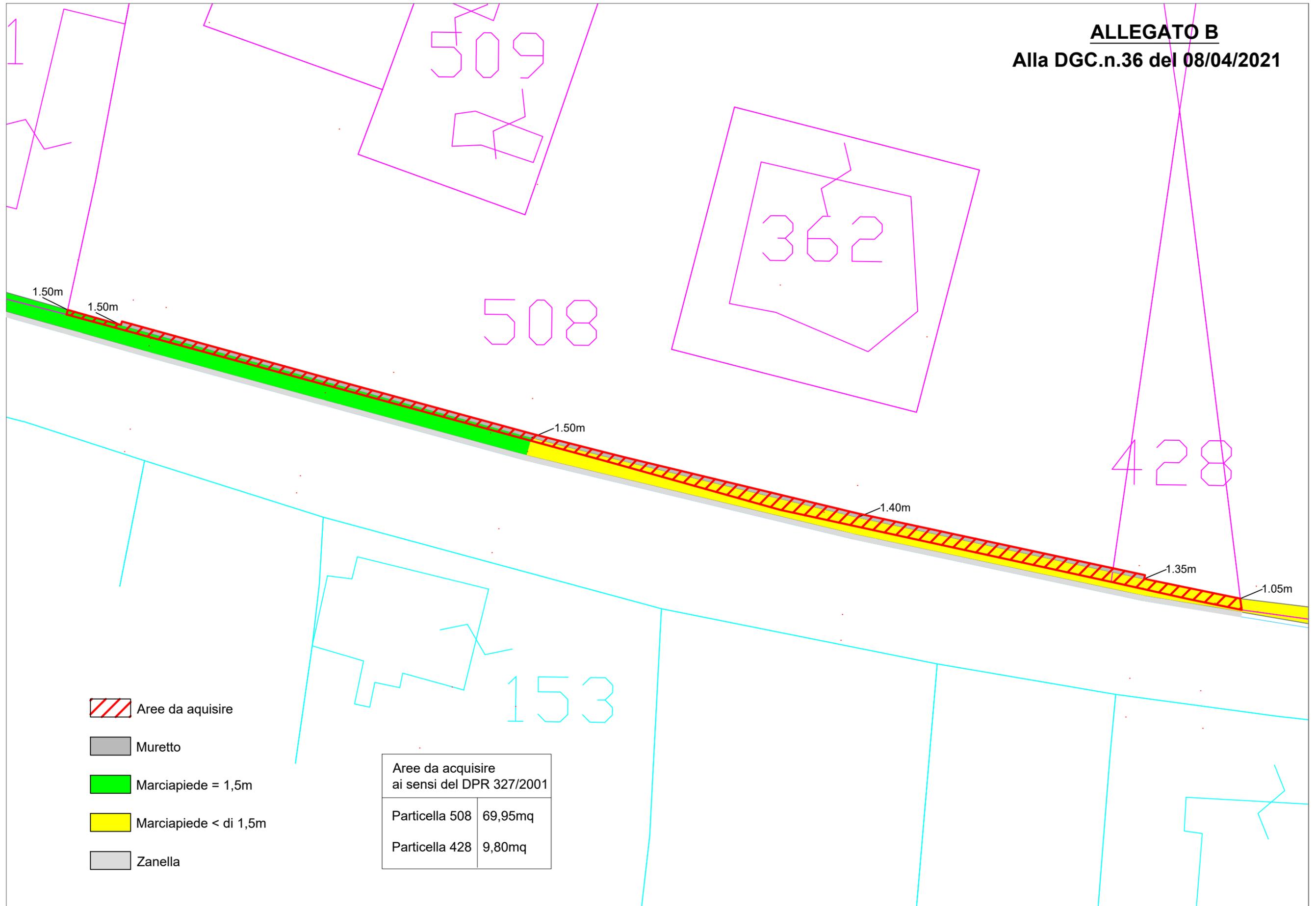
Conclusioni

Le aree da acquisire, con un valido titolo di proprietà, sono perciò solo quelle esclusivamente destinate ad attrezzature di interesse collettivo, oggetto di irreversibile trasformazione (*si veda sul punto anche Cassazione Civile , sez. I del 06.03.2019, n. 6527 in tema di possibilità legali di edificazione*).

ALLEGATI: Stralcio planimetria (Allegato B)

Il Responsabile dell'area Tecnica
f.to Arch. Antonella Stuzica

ALLEGATO B
Alla DGC.n.36 del 08/04/2021



-  Aree da acquisire
-  Muretto
-  Marciapiede = 1,5m
-  Marciapiede < di 1,5m
-  Zanella

Aree da acquisire ai sensi del DPR 327/2001	
Particella 508	69,95mq
Particella 428	9,80mq