

**Ing. Andrea Spada**

STUDIO ASSOCIATO SPADA E MONTEVERDE

Via D. Rossi 2/d - 62100 Macerata

Telefono e Fax 0733 - 231812

c.f. SPD NDR 55L21 E783B

p.i. 01579810431

e-mail: [aspada@arching-studio.it](mailto:aspada@arching-studio.it)

p.cert.: [andrea.spada@pec.arching-studio.it](mailto:andrea.spada@pec.arching-studio.it)

Alla Dirigente Ufficio Tecnico  
del Comune di Maltignano  
Arch. Antonella Stuzzica  
([ufficiolavoripubblici@comune.maltignano.ap.it](mailto:ufficiolavoripubblici@comune.maltignano.ap.it))

**OGGETTO: PROCEDIMENTO ROSATI LUIGI + 1 CONTRO IL COMUNE DI  
MALTIGNANO. BREVI OSSERVAZIONI ALLA NOTA DEL 18-12-  
'18 TRASMESSA DAL SIG. ROSATI LUIGI.**

La perizia redatta dallo scrivente in data 14-12-2018, contrariamente a quanto riportato a pag. 1 della nota Rosati, affronta e fa proprie tutte le indicazioni e prescrizioni della Sentenza del Consiglio di Stato n. 4457/2016 e del Tar Marche n. 625/2018, come esposto al paragrafo 5 pagg.10-15, del suddetto elaborato.

Con riferimento al 'valore venale', espressamente riportato nelle due Sentenze, lo scrivente:

- a)- ne ha fornito una definizione ineccepibile, sia generale, sia relativa al caso particolare (pagg. 11 e 13 della relazione);
- b)- ha definito il complesso scolastico un bene pubblico, non commerciabile (punto d - pag. 13 della relazione);
- c)- ha dichiarato che non esiste un mercato immobiliare di riferimento per un bene pubblico, non commerciabile (paragrafo 5 della relazione);
- d)- ha evidenziato la scarsa o nulla appetibilità, in caso di vendita in un libero mercato di compravendita, del complesso scolastico, in quanto non si troverebbe alcun operatore interessato all'acquisto di un bene immobiliare, per altro vetusto e superato tecnologicamente, destinato unicamente a "scuola pubblica", edificato su un'area destinata unicamente ad "attrezzature pubbliche per l'istruzione".

Per quanto riguarda i lavori, richiamati alla fine della prima pagina dal Sig. Rosati, di completamento, efficientamento energetico, abbattimento delle barriere architettoniche, trattasi di interventi, per altro non ancora ultimati dal Comune di Maltignano, che non adeguano la struttura esistente:

- a livello strutturale e sismico (siamo ben lontani dagli standard previsti dalle NTC 2008 e 2018);
- a livello energetico, per quanto riguarda la qualità degli involucri (siamo ben lontani da classificazioni energetiche medio-alte);
- a livello acustico (non previsto alcun intervento).

Per quanto riguarda il punto 7.2, richiamato alla fine di pag. 2 della relazione Rosati, non c'è dubbio, come ben evidenziato dalla documentazione allegata nella relazione tecnica del 14-12-2018 (Allegato n. 1-2), che la realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a Nord della scuola e l'edificazione stessa del polo scolastico, abbiamo favorito ed agevolato lo sfruttamento edificatorio della lottizzazione privata B3.

Con riferimento ai contenuti delle ultime due pagine della relazione Rosati, lo scrivente ha cercato di fornire, nella parte finale dell'elaborato (pagg. 12-13-14-15), alcune indicazioni sui più attuali orientamenti della Corte di Cassazione (v. Sentenze riportate) in merito alla valutazione delle aree fabbricabili interessate da procedure di espropriazione per pubblica utilità; proprio alla luce di questi ultimi orientamenti della Suprema Corte, allo stato attuale, sono state presentate, presso le sedi Corte di Appello, istanze per la revisione di indennità di espropriazione già perfezionate in sede giudiziaria o, nel caso di procedimenti ancora aperti, alcuni C.T.U. sono stati richiamati al fine di rivedere le stime eseguite in precedenza.

Macerata, li 18-12-2018

Il Tecnico incaricato  
Ing. Andrea Spada