

COMUNE DI MODENA

Prot. Gen: 2004 / 101772 - PA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaquattro il giorno ventinove del mese di luglio (29/07/2004) alle ore 19:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

			PR.	AS.
1	PIGHI Giorgio	Sindaco	Presidente	SI NO
2	LUGLI Mario	Vice Sindaco	Assessore	NO SI
3	SITTA Daniele		Assessore	SI NO
4	QUERZÈ Adriana		Assessore	NO SI
5	MONTICELLI Gualtiero		Assessore	NO SI
6	ORLANDO Giovanni Franco		Assessore	SI NO
7	ARLETTI Simona		Assessore	SI NO
8	MALETTI Francesca		Assessore	SI NO
9	BONACCINI Stefano		Assessore	SI NO
10	RAZZOLI Giorgio		Assessore	SI NO
11	MARINO Antonino		Assessore	SI NO
12	FRIERI Francesco Raphael		Assessore	SI NO
13	ROMAGNOLI Elisa		Assessore	SI NO
			TOTALE N.	10 3

Assenti giustificati: Lugli, Querzè, Monticelli

Assiste il Segretario Generale del Comune Pompeo Nuzzolo

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 686

COMPARTO P.I.P. N. 17 VIA EMILIA OVEST, DESTINATO AD IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE - DETERMINAZIONE INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE ALLA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con proprie deliberazioni n. 2311 del 30.9.1993, n. 1271 del 9.6.1994, n. 2765 del 9.12.1994 e n. 1244 del 6.6.1995, esecutive ai sensi di legge, sono stati indicati le competenze, i ruoli e le funzioni che si intendono conferiti al Consorzio Attività Produttive - Aree e Servizi, relativi alla attività che lo stesso consorzio è chiamato ad espletare nell'ambito dell'attuazione e gestione degli Insediamenti Produttivi del Comune di Modena;
- che, con successiva propria deliberazione n. 1624 del 24.9.1997, sono state definite in modo più organico e completo le competenze, i ruoli e le funzioni che intercorrono tra il Comune di Modena e il predetto Consorzio, nell'ambito di svolgimento delle attività connesse all'attuazione e alla gestione degli insediamenti produttivi del Comune di Modena;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22/7/1999 n° 131, come integrata dalla propria deliberazione in data 3/10/2000 n. 974 e deliberazione del Consiglio Comunale in data 15/3/2001 n. 29, è stato stabilito di assegnare le aree ricomprese nei Piani per Insediamenti Produttivi e destinate ad impianti di distribuzione carburanti, di proprietà comunale o di futura acquisizione, mediante la formazione di apposita graduatoria, sulla base dei criteri nelle stesse contenute, da approvarsi dal Consorzio Attività Produttive;

Visto:

- che con determinazione del direttore del Consorzio Attività Produttive n. 153 del 6.11.2003, è stato disposto il ricorso alla procedura espropriativa, prevista dalla Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, per l'acquisizione di alcune aree di proprietà della ditta AZIENDA AGRICOLA COGNENTO S.R.L., poste in Comune di Modena, identificate al Foglio 120, con parte dei mappali 11, 15 e 17, destinate alla realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti - Zona PIP n. 17 Emilia Ovest;
- che nella predetta determinazione n. 153/2003 è stato inoltre precisato che il pagamento dell'indennità di espropriazione sarà effettuato con le somme previste nel Piano Finanziario del Comparto PIP destinato all'insediamento degli impianti di distribuzione carburanti, approvato con deliberazione dell'Assemblea Consorziale n. 2 del 19.4.2002, con imputazione alla commessa n. 823 PIP n. 17 Via Emilia Ovest;

Dato atto che il Consorzio Attività Produttive, con nota prot. n. 88 del 20.1.2004, ha chiesto al Comune di Modena di provvedere al deposito degli atti d'esproprio a norma dell'art. 10 della Legge 865/1971;

Considerato che la documentazione relativa all'esproprio è stata depositata presso la Segreteria di questo Comune nel periodo compreso tra il 24.2.2004 e il 24.3.2004 e che l'avviso di deposito è stato notificato alla ditta interessata nelle forme degli atti processuali

civili, pubblicato all'Albo Pretorio e nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;

Rilevato:

- che, a seguito di detto deposito, sono state presentate osservazioni nei termini di legge da parte della ditta esproprianda AZIENDA AGRICOLA COGNENTO S.R.L.;

- che tali osservazioni sono state formulate ritenendo equo, sulla base dei valori di mercato correnti per le aree PIP già urbanizzate, un valore di Euro 160,00 al metro quadrato, per le seguenti motivazioni:

1) in merito all'esecuzione dei nuovi Piani per Insediamenti Produttivi è previsto lo scorporo di una quota di area non superiore al 50% da destinare all'intervento privato, ai fini di assicurare una equa modalità di suddivisione di vantaggi ed oneri conseguenti all'attuazione del Piano, mentre per le aree PIP destinate a distributori di carburanti con annesse attività complementari non viene riconosciuta tale possibilità;

2) la porzione di terreno destinata a PIP fa parte di un più vasto appezzamento di terreno di proprietà, attualmente destinato ad attività agricola, ubicato in una zona con buone prospettive di potenzialità edificatoria. In particolare tale appezzamento risulta prospiciente in piccola parte sulla Via Emilia Ovest, a fronte del Centro Commerciale denominato Grande Emilia. Tale fronte risulta per circa 1/3 della sua estensione occupato dall'area PIP, limitando quindi un eventuale possibile sviluppo di tale area sul versante più pregiato;

3) la porzione di terreno destinata a PIP determina, così come collocata in P.R.G., una porzione di terreno di circa mq. 1500 (parte del mappale 15), racchiusa su un lato dall'area destinata a distributori di carburante e da due lati dal fossato di confine, sulla quale non sarà più possibile effettuare la semina e raccolta di cereali o altro. Infatti volta che siano realizzate le carrabili per il percorso e le manovre dei mezzi, tale superficie non sarebbe più produttivamente utilizzabile;

4) essendo l'area destinata a PIP in fregio alla Via Emilia, si può considerare tale superficie già urbanizzata, in quanto servita da strade e servizi.

Dato atto inoltre che il Consorzio Attività Produttive, con determinazione n. 79 del 7.5.2004, ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle osservazioni di cui sopra, precisando quanto segue:

- quanto al punto 1): L'argomento è stato oggetto di trattazione in sede di controdeduzioni al Piano nell'atto deliberativo di approvazione n. 94 del 23.12.2003 e, precisamente: "Nelle aree P.I.P. destinate specificatamente ad Impianti di Distribuzione Carburanti non è possibile applicare i criteri, previsti in atti deliberativi, di possibilità dello scorporo di una quota di area da destinare all'intervento privato, stante la particolarità di questi insediamenti produttivi." Tale caratteristica di possibilità attuativa espressa, chiaramente, fin dall'origine del provvedimento, è conforme alla procedura di realizzazione prevista per lo speciale strumento P.I.P. con particolare riferimento ai dettami di cui alla L. 865/1971.

Inoltre, tale strumento urbanistico, così come approvato, non introduce (né potrebbe farlo), nel caso di cui trattasi, applicazione di speciali indennità compensative. Ne consegue che la corrispondente valutazione di indennità deve tener conto di quanto unicamente previsto dalle norme vigenti in materia;

- quanto al punto 2): Con riferimento al terreno destinato alla realizzazione del P.I.P., si è proceduto alla determinazione dell'indennità con il criterio previsto dall'art. 5 bis della L. 359/92 riproposto dall'art. 37 del DPR 327/2001, cioè considerando l'area, soggetta a procedura espropriativa, come edificabile in base a norma e secondo i limiti effettivi. L'eventuale danno alla proprietà residua deve essere oggettivamente considerato in relazione agli inconvenienti derivati dall'esproprio parziale ed al deprezzamento che si è determinato. In questo caso l'area residua è classificata come zona agricola ed è utilizzata anche come zona agricola. Non è possibile, dunque, considerare, per la stima, "buone prospettive di potenzialità edificatoria" in senso lato. Comunque, anche volendo parlare di ipotetiche possibilità future di costruzione, si dovrebbe tener conto di pesanti vincoli, quali il limite di rispetto a protezione dei corsi d'acqua, il rispetto stradale alla Statale via Emilia, nonché la prossimità dell'arteria autostradale con le relative problematiche sulle protezioni acustiche. Per quel che riguarda il fronte dell'area sulla via Emilia che si ritiene compromesso, non risultano presenti carrai autorizzati e, pertanto, non si creano danni all'accesso del fondo agricolo con il presente intervento;

- quanto al punto 3): La terza osservazione evidenzia una difficoltà di utilizzo ai fini agricoli della porzione di area parte del mappale 15, tale area di circa 1500 mq. non può essere valutata come relitto, ma nell'ambito della determinazione dell'indennità si può valutare il danno causato;

- quanto al punto 4): Il fatto che l'area si trovi in fregio alla via Emilia è stato valutato in sede di determinazione dell'indennità. Per quel che riguarda la possibilità di considerare l'area come già urbanizzata non sembra una valutazione corretta, considerato l'attuale sistema infrastrutturale costituito da linee e condotte principali non direttamente fruibili, rammentando, ad esempio, che la canalizzazione di fognatura nera sarà realizzata dal Comune di Modena a tempi non ancora definiti.

Ritenuto pertanto dover prendere atto delle controdeduzioni sopra esposte e respingere parzialmente le osservazioni presentate dalla AZIENDA AGRICOLA COGNENTO S.R.L.;

Considerato inoltre che occorre determinare, a norma e per gli effetti dell'art. 11 della citata legge n. 865, l'indennità provvisoria di esproprio da corrispondere alla ditta esproprianda;

Visti:

- la Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 19.12.2002 n. 37, successivamente modificata dalla Legge Regionale 3.6.2003 n. 10;

- l'art. 57, 1° comma, del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, modificato dal D.Lgs. 27.12.2002 n. 302;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott. Mario Scianti, espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto che il Dirigente di cui sopra attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

Delibera

- di prendere atto delle controdeduzioni formulate dal Consorzio Attività Produttive – Aree e Servizi con determinazione n. 79 del 7.5.2004, così come esposte in premessa;

- di ritenere pertanto parzialmente respinte le osservazioni presentate dalla Ditta AZIENDA AGRICOLA COGNENTO S.R.L, con sede a Modena in Via Giardini 456, accogliendole limitatamente al punto riferito al danno provocato all'area agricola residua (parte del mappale 15 di mq. 1500), che ha portato a ridefinire l'indennità provvisoria di esproprio in Euro 30,00 al metro quadrato, nel caso di cessione volontaria;

- di determinare, ai sensi dell'art. 11 della legge 22.10.1971 n. 865, l'indennità provvisoria di espropriazione delle sottoindicate aree, site in Comune di Modena, occorrenti per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, (Zona PIP n. 17 Emilia Ovest), previsto dal Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Modena, come segue:

		Identificazione catastale			Indennità provvisoria			
1	2	3	4	6	8	9	10	11
N.	Ditta	Foglio	Mappale	Superf. di esproprio mq.	Indennità art. 5/bis Legge 359/1992 (€/mq)	Totale €	Indennità per cessione volontaria (€/mq)	Indennità per cessione volontaria Totale €
1	Azienda Agricola Cognento S.r.l.	120	11 (parte)		18,00	9.756,00	30,00	16.260,00
		120	15 (parte)	542 circa	18,00	64.386,00	30,00	107.310,00
		120	17 (parte)	3577 circa	18,00	5.418,00	30,00	9.030,00
				301 circa				

		<i>Totale</i>			79.560,00		132.600,00

- di precisare:

= che l'indennità suindicata è stata determinata in base ai criteri di cui alla legge 8.8.1992 n. 359 art. 5/bis, 1° comma;

= che, in caso di mancata accettazione dell'indennità entro 30 giorni dalla notifica, questa si intenderà rifiutata e, pertanto, sarà depositata a favore della Ditta interessata presso la Cassa Depositi e Prestiti, decurtata del 40% (importo indicato a colonna 9 del prospetto suindicato) ai sensi del citato art. 5/bis;

- di demandare al Consorzio Attività Produttive – Aree e Servizi, a sua cura e spese, la notifica del presente provvedimento alla ditta proprietaria a norma di legge.

- di stabilire che il presente provvedimento sarà, a cura del Comune di Modena, pubblicato all'Albo Pretorio e, per estratto, al Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, nonché comunicato all'Ufficio espropri della Regione stessa;

- di dare immediata eseguibilità alla presente deliberazione al fine di consentire la notifica in tempi brevi dell'indennità come sopra determinata.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
f.to Giorgio Pighi

Il Segretario Generale
f.to Pompeo Nuzzolo

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale
f.to Pompeo Nuzzolo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il 05/08/2004 per 15 giorni consecutivi e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Il Segretario Generale
f.to Pompeo Nuzzolo

Data, 20 agosto 2004

COMUNE DI MODENA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali
Servizio Patrimonio

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 686 del 29/07/2004

Oggetto: COMPARTO P.I.P. N. 17 VIA EMILIA OVEST, DESTINATO AD IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE - DETERMINAZIONE INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE ALLA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
f.to SCIANTI Mario

Modena, 19.7.2004

- Si attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
f.to SCIANTI Mario

Modena, 19.7.2004

Assessore proponente
f.to MARINO Antonino