



Deliberazione del Consiglio Comunale

ATTO N. 18 del 03/06/2019

Oggetto: Reitero del vincolo espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche nell' area ex Malco. Adozione dell' aggiornamento al PUC ai sensi dell' art.43 della L.R. 36/97

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

La seduta ha luogo nell' anno 2019 il giorno 03 del mese di giugno alle ore 20.45 nella Sala del Consiglio del Palazzo Civico, convocata nei modi di legge in sessione ordinaria, prima convocazione e in seduta pubblica.

Presiede GUERRI GIULIO

Partecipa il Segretario Generale CAV. DOTT. SERGIO CAMILLO SORTINO

All' appello nominale risultano presenti, come dal seguente prospetto,

n. 28 consiglieri:

BIAGI ANDREA	CARATOZZOLO MASSIMO	
CENERINI FABIO	CENTI ROBERTO	
CERAGIOLI ENZO	COSTANTINI UMBERTO MARIA	
COZZANI LORELLA	DE LUCA LUIGI	
DE MURO JESSICA	DEL TURCO DONATELLA	
ERBA LUCA	FRASCATORE MARCO	
GUERRI GIULIO	LIGUORI LUIGI	2019/PROP/CON/14
LOMBARDI MASSIMO	MANUCCI SAURO	
MELLEY GUIDO	MOCHI REDENTO	
NOBILI DINA	PAITA FEDERICA	
ECUNIA FEDERICA	PERACCHINI PIERLUIGI	
PESERICO GIACOMO	SACCONI PATRIZIA	
TARABUGI MARCO	TEJA OSCAR	
VATTERONI SIMONE	VIVIANI LORENZO	

Risultano assenti i consiglieri

COSTA ANDREA	FORCIERI LORENZO
FRIJIA MARIA GRAZIA	MANFREDINI PAOLO
RAFFAELLI MARCO	

Alla seduta hanno partecipato senza facoltà di voto gli assessori:

ASTI PAOLO	CASATI KRISTOPHER
GIACOMELLI GENZIANA	GIORGI GIULIA
MEDUSEI GIANMARCO	PIAGGI LUCA
SORRENTINO ANNA MARIA	

**DIPARTIMENTO III
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA/
AMMINISTRATIVO LEGALE**

*La Dirigente
Dott.ssa Laura NIGGI*

OGGETTO : Oggetto: Reitero del vincolo espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche nell' area ex Malco. Adozione dell' aggiornamento al PUC ai sensi dell' art.43 della L.R. 36/97

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n° 19 del 5.5.2003, in vigore dal 25.6.2003 ai sensi della L.R. 36/97;
- il Comune della Spezia ha partecipato al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, c.d. “Bando Periferie”, mediante presentazione di un progetto di riqualificazione dei Quartieri del Levante, da attuarsi tramite più interventi, e che lo stesso è stato positivamente valutato ed ammesso a finanziamento a valere sulle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC);
- tra gli interventi ricompresi e ammessi a finanziamento con il “Bando Periferie”, risulta, tra gli altri, l'intervento relativo al “Recupero dell'area Ex Malco” quartiere del Canaletto, per il quale è già stata redatta la progettazione di livello esecutivo, prevedente la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di implementare le necessarie dotazioni di standards derivanti della trasformazione urbanistica della zona, per effetto della realizzazione del complesso bibliotecario e polifunzionale, costituente centro di attrazione ed aggregazione non solo per residenti del quartiere, ma più in generale per tutti i cittadini;
- l'area privata interessata dal suddetto intervento, posta a margine del quartiere del Canaletto, è delimitata a nord dalla nuova biblioteca civica Beghi, ad est dal muro del torrente Dorgia, ad ovest da una schiera di vecchi fabbricati, e a sud dal Viale San Bartolomeo. Al suo interno, dagli anni 50 in poi, si sono svolte attività commerciali ed artigianali, riguardanti la lavorazione e il riciclaggio di materiali ferrosi e di risulta della cantieristica navale. Da circa 20 anni tale area riversa in stato di degrado;
- tale area, catastalmente individuata al fg. 40 mappale 588, ricade nella disciplina di cui all'art. 24 - Servizi pubblici Zone a verde Attrezzato- nelle N.C.C.;
- ad oggi, essendo decorsi i termini di cui all'art. 9 del DPR n. 327/2001, i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, e si rende pertanto necessario procedere ad una reiterazione degli stessi, stante l'attualità dell'interesse pubblico in capo all'amministrazione a procedere in tal senso, così come avvalorato dalla partecipazione ed ammissione a finanziamento al Bando sopracitato;

- in particolare, ai fini dell'opportunità di procedere al reiterno del vincolo di esproprio, si è proceduto preliminarmente alla ricognizione del perdurante bisogno di realizzare, nel contesto urbanistico del quartiere del Canaletto, opere pubbliche quali parcheggi pubblici e verde pubblico, ed è emerso che nella situazione attuale, in forza della recente realizzazione del limitrofo complesso bibliotecario e polifunzionale, l'interesse pubblico non solo è confermato, ma la dimensione e la portata dello stesso hanno assunto una valenza decisamente più incisiva e rilevante rispetto a quelle che erano le esigenze all'epoca dell'approvazione del vigente PRG, nell'anno 2003;
- dall'accertamento in questione è emerso il necessario coinvolgimento dell'area privata, in quanto costituente indispensabile complemento, sia alla riqualificazione del contesto urbanistico suddetto, essendo finalizzata alla realizzazione di servizi ed urbanizzazioni, quali parcheggi pubblici ed aree verdi, direttamente contigui ed accessibile dalla realizzata biblioteca civica, sia alla realizzazione del collegamento che da Via San Bartolomeo si sviluppa sino a Via del Popolo, in attuazione dell'unicum progettuale afferente la zona;
- tale area, ai fini della realizzazione delle predette urbanizzazioni, risulta indispensabile e non fungibile con altre, non esistendo spazi liberi adeguati e limitrofi che possano soddisfare i criteri di accessibilità e di diretta fruibilità rispetto alla struttura esistente, essendo le aree circostanti pressoché totalmente edificate, e limitate a monte dal tratto terminale del raccordo autostradale;
- non sussistono pertanto eventuali soluzioni alternative praticabili, sia sotto il profilo oggettivo che sotto quello economico, non esistendo aree alternative individuabili nel contesto in questione a soddisfacimento dei fabbisogni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, né tanto meno è possibile reperire le stesse anche volendo ricorrere a soluzioni finanziariamente più gravose, in quanto l'attuale contesto urbanistico non offre possibilità, se non quella dell'inevitabile coinvolgimento dell'area sopraccitata;
- sulla base di quanto sopra esposto occorre procedere al reiterno del vincolo espropriativo mediante riconferma delle previsioni originariamente attribuite dal vigente PUC del 2003, -Servizi pubblici Zone a verde Attrezzato- relativamente all'area catastalmente individuata al fg. 40 mappale 588;
- ai fini di tale reiterno si specifica, in particolare, che lo stesso interessa un'unica area, della consistenza di mq. 3333, ed ha quindi una portata molto limitata rispetto alla consistenza dell'intero territorio comunale, e che viene disposto per la prima volta sull'area in questione;
- il reiterno del vincolo espropriativo comporta ai proprietari dell'area interessata il riconoscimento di un'indennità che, in assenza di specifico intervento legislativo determinativo di criteri e parametri per la relativa liquidazione, ripaghi gli stessi della diminuzione del valore di scambio o di utilizzabilità del bene medesimo;
- l'articolo 39 comma 1 del DPR 327/2001 si limita infatti a stabilire che l'indennità da reiterazione del vincolo deve essere commisurata al danno effettivamente prodotto, senza indicare alcun criterio in merito, e si ritiene pertanto, in base agli orientamenti prevalenti, che tale danno debba essere commisurato al mancato uso normale del bene, ovvero alla conseguente diminuzione di prezzo di mercato;
- la "diminuzione di prezzo di mercato" consiste nella differenza tra il valore di mercato del bene considerato nella sua astratta e potenziale edificabilità, da un lato, e

il valore di mercato del bene considerato nella sua situazione di inedificabilità derivante dall'imposizione concreta del vincolo espropriativo, dall'altro. Per calcolare il primo dei due termini del confronto, e cioè il valore di mercato del bene considerato nella sua astratta e potenziale edificabilità, si può fare riferimento alla qualificazione urbanistica antecedente al primo vincolo espropriativo, che nel caso in questione coincide con quella attuale;

- per calcolare il secondo dei due termini del confronto, e cioè il valore di mercato del bene considerato, assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio, occorre quantificare la virtuale indennità di esproprio di quel bene: tale infatti è la somma oltre la quale un astratto acquirente, salvo particolari ragioni, non si spinge a pagare per un'area destinata ad essere espropriata;

- senonché occorre considerare che il vincolo espropriativo è temporaneo, cioè dura cinque anni: se infatti nei cinque anni successivi alla reiterazione esso non si concretizza nell'approvazione di un'opera pubblica, è destinato a decadere, e l'edificabilità dell'area torna a riespandersi; se invece si verifica davvero l'espropriazione, il proprietario è tenuto a percepire la relativa indennità. Pertanto il danno arrecato al proprietario non è una diminuzione definitiva del valore di scambio, ma provvisoria, che può ragionevolmente tradursi negli interessi prodotti da quella forbice per un periodo di tempo convenzionale pari a cinque anni, cioè al periodo massimo in cui il vincolo può ancora tenere "bloccata" l'area. Sul tasso di interessi prescelto si sostiene un saggio pari al costo del denaro, cioè al tasso medio dei mutui bancari, pari attualmente a circa l'1,7%;

- da quanto sopra ne deriva, per quantificare l'indennità per reiterno vincolo di esproprio, la seguente formula, elaborata sulla base dei criteri utilizzati in materia:

$$\{V_v - [(V_v + 10RD)/2]\} \times (r \times t)$$

ove

V_v = valore venale del bene considerato nella sua potenziale edificabilità senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio

RD = reddito dominicale rivalutato

r = tasso medio dei mutui bancari

t = tempo di cinque anni

- applicando il tutto al caso in questione l'indennità da devolvere ai proprietari dell'area oggetto del reiterno del vincolo espropriativo è pari a:

$$\{116.655,00 - [(116.655,00 + 10 \times 127,3)/2]\} \times (0,017 \times 5) = \text{euro } 4.904,00$$

- la somma suddetta trova copertura finanziaria nel Quadro Economico inerente il pertinente progetto esecutivo, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 4778 del 31.7.2018, capitolo 202553/03, bil 2019, impegno 331/1;

Considerato

- che il reiterno in questione costituisce aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, in quanto compatibile rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, così come da allegata relazione del Servizio Pianificazione Territoriale;

- ai fini del DPR n. 327/2001 sono state attivate le procedure di partecipazione degli interessati di cui all'art. 11 di tale testo unico;

Preso atto che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D.Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti della variante in questione non è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S., come da relazione del Servizio Pianificazione Territoriale depositata agli atti dell'ufficio;

Preso altresì atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto quanto precede;

(Entra la Consiglieria Frijia - Presenti n. 29)

(Esce il Consigliere Melley – Presenti n. 28)

Udita l'illustrazione, della proposta di deliberazione in oggetto, da parte dell'Assessore Anna Maria Sorrentino;

**Il Presidente Giulio Guerri dichiara aperta la discussione generale:
non risultano interventi da parte dei Consiglieri Comunali in discussione generale ;**

Il Presidente Giulio dichiara chiusa la discussione generale;

L' Assessore Anna Maria Sorrentino rinuncia alla replica;

Il Presidente Giulio Guerri apre le dichiarazioni di voto : non risultano interventi da parte dei Consiglieri Comunali in dichiarazione di voto;

- Il Presidente Giulio Guerri chiude le dichiarazioni di voto e dichiara aperte le votazioni;

Posta in votazione la presente deliberazione è approvata con il seguente esito

Presenti 27 ed il Sindaco Peracchini Pierluigi n. 28 ,Votanti 19, Favorevoli19, Contrari 0, Astenuti 9, Non Partecipano 0

(FAVOREVOLI IL SINDACO PERACCHINI PIERLUIGI ED I CONSIGLIERI COMUNALI BIAGI ANDREA, CENERINI FABIO, CERAGIOLI ENZO, PESERICO GIACOMO , TEJA OSCAR / GRUPPO CONSILIARE TOTI – FORZA ITALIA; FRIJIA MARIA GRAZIA, MANUCCI SAURO / GRUPPO CONSILIARE FRATELLI D’ ITALIA; COZZANI LORELLA, MOCHI REDENTO, PAITA FEDERICA,VATTERONI SIMONE, VIVIANI LORENZO / GRUPPO CONSILIARE LEGA NORD LIGURIA SALVINI; DE LUCA LUIGI, FRASCATORE MARCO / GRUPPO CONSILIARE SPEZIA VINCE CON PERACCHINI SINDACO; COSTANTINI UMBERTO MARIA, TARABUGI MARCO; / GRUPPO CONSILIARE LA SPEZIA POPOLARE – NOI CON L’ ITALIA; SACCONI PATRIZIA / GRUPPO CONSILIARE GRUPPO MISTO; GUERRI GIULIO / GRUPPO CONSILIARE PER LA NOSTRA CITTA’ CON GIULIO GUERRI ;)

(SI SONO ASTENUTI I CONSIGLIERI COMUNALI: CARATTOZZOLO MASSIMO – GRUPPO CONSILIARE PER LA NOSTRA CITTA’ CON GIULIO GUERRI; ERBA LUCA, NOBILI DINA, PECUNIA FEDERICA/ GRUPPO CONSILIARE PARTITO DEMOCRATICO; LIGUORI LUIGI / GRUPPO CONSILIARE LA SPEZIA BELLA FORTE UNITA PAOLO MANFREDINI SINDACO; CENTI ROBERTO / GRUPPO CONSILIARE LeALI A SPEZIA; DE MURO JESSICA, DEL TURCO DONATELLA / GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO5STELLE, LOMBARDI MASSIMO / GRUPPO CONSILIARE SPEZIA BENE COMUNE;

DELIBERA

- di reiterare a norma dell’art. 9, comma 4, del DP.R.327/2001, per le motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, il vincolo di esproprio sull’area catastalmente individuata al fg. 40 mappale 588, mediante riconferma delle previsioni originariamente attribuite alla stessa dal vigente PUC del 2003, quale area a destinazione di cui all’art. 24 delle NCC del vigente PUC - Servizi pubblici Zone a verde Attrezzato-;
- di dare atto che l’efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell’opera pubblica in questione è subordinata al reiterno del vincolo espropriativo;
- di adottare l’aggiornamento al vigente PUC, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 43 della L.R. 36/97, consistente nella riconferma delle previsioni originariamente attribuite all’area catastalmente individuata al fg. 40 mappale 588, attribuendo alla stessa la destinazione di cui all’art. 24 delle NCC del vigente PUC - Servizi pubblici Zone a verde Attrezzato-;
- di dare atto che l’aggiornamento in questione è compatibile rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, così come da allegata relazione del Servizio Pianificazione Territoriale;

- di dare altresì atto che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D.Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti della variante in questione non è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S., come da relazione del Servizio Pianificazione Territoriale depositata agli atti dell'ufficio;

-di incaricare il Dipartimento III dell'espletamento delle incombenze di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/97.

Dopodiché a seguito di separata e successiva votazione che ha dato i seguenti esiti:

Presenti 27 e il Sindaco Peracchini Pierluigi n. 28 , Votanti 28, Favorevoli 28, Contrari 0, Astenuti 0, Non partecipano 0

(FAVOREVOLI IL SINDACO PERACCHINI PIERLUIGI ED I CONSIGLIERI COMUNALI BIAGI ANDREA, CENERINI FABIO, CERAGIOLI ENZO, PESERICO GIACOMO , TEJA OSCAR / GRUPPO CONSILIARE TOTI – FORZA ITALIA; FRIJIA MARIA GRAZIA, MANUCCI SAURO / GRUPPO CONSILIARE FRATELLI D' ITALIA; COZZANI LORELLA, MOCHI REDENTO, PAITA FEDERICA,VATTERONI SIMONE, VIVIANI LORENZO / GRUPPO CONSILIARE LEGA NORD LIGURIA SALVINI; DE LUCA LUIGI, FRASCATORE MARCO / GRUPPO CONSILIARE SPEZIA VINCE CON PERACCHINI SINDACO; COSTANTINI UMBERTO MARIA, TARABUGI MARCO; / GRUPPO CONSILIARE LA SPEZIA POPOLARE – NOI CON L' ITALIA; SACCONI PATRIZIA /GRUPPO CONSILIARE GRUPPO MISTO; CARATOZZOLO MASSIMO, GUERRI GIULIO / GRUPPO CONSILIARE PER LA NOSTRA CITTA' CON GIULIO GUERRIU; ERBA LUCA, NOBILI DINA, PECUNIA FEDERICA/ GRUPPO CONSILIARE PARTITO DEMOCRATICO; LIGUORI LUIGI / GRUPPO CONSILIARE LA SPEZIA BELLA FORTE UNITA PAOLO MANFREDINI SINDACO; CENTI ROBERTO , / GRUPPO CONSILIARE LeAlì A SPEZIA; DE MURO JESSICA, DEL TURCO DONATELLA / GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO5STELLE, LOMBARDI MASSIMO / GRUPPO CONSILIARE SPEZIA BENE COMUNE;

DELIBERA

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile