



**COMUNE DELLA SPEZIA**  
**Espropri**  
**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N° 28 del 29/09/2022**

**OGGETTO: REITERO DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA PALESTRA INSERITA NEL COMPLESSO SCOLASTICO COMPRENSIVO N° 7 SCUOLA MEDIA FONTANA. ADOZIONE DELL'AGGIORNAMENTO AL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N.36/97.**

*L'anno 2022 addì 29 del mese di Settembre alle ore 20:45, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Presidente del consiglio Comunale Salvatore Piscopo il Consiglio Comunale.*

Presiede Salvatore Piscopo

Partecipa il Segretario Generale Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino

Al momento dell'adozione del presente provvedimento risultano presenti i Sigg.:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
BASSO MATTEO	P		PESERICO GIACOMO	P	
CATTANI VIVIANA	P		PIAGGI LUCA	P	
CENERINI FABIO		A	PISCOPO SALVATORE	P	
CENTI ROBERTO	P		POLLINA STELLA	P	
COSTANTINI UMBERTO MARIA	P		RAFFAELLI MARCO	P	
CROVARA GINA GABRIELLA	P		RATTI BARBARA	P	
FALUGIANI DINO	P		RODRIGUEZ MIRIAN MERCEDES	P	
FRAU ANDREA	P		SALMERI ANDREA	P	
GIANNETTI MARTINA	P		SOMMOVIGO PIERA	P	
GIORGI GIULIA	P		TANCREDI CLAUDIO	P	
LOMBARDI GIORGIA		AG	TARABUGI MARCO	P	
LOMBARDI MASSIMO	P		TEJA OSCAR	P	
MANUCCI SAURO	P		VAIRA FRANCO	P	
MEDUSEI GIANMARCO	P		VIVIANI LORENZO	P	
MELLEY GUIDO	P		ZAMPONI MARCO	P	
MONTEFIORI ANDREA	P		ZITO DOMENICO	P	
PERACCHINI PIERLUIGI	P				

Il relativo verbale è sottoscritto

Dal Presidente Salvatore Piscopo

Dal Segretario Generale Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino

Num.proposta: 23 del 26/07/2022

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori:

Vice Sindaco Maria Grazia Frijia, Daniela Carli, Kristopher Casati, Pietro Antonio Cimino, Marco Frascatore, Manuela Gagliardi, Giulio Guerri, Patrizia Saccone

## 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 bando di finanziamento “Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – missione 5 Componente 2 investimento/subinvestimento 2.1 “rigenerazione urbana”, mediante il “Progetto di realizzazione nuova palestra Istituto scolastico comprensivo n° 7 Scuola Media Fontana”, e che lo stesso è stato ammesso con Decreto del 04/04/2022 del Ministero dell’Interno di approvazione delle graduatorie ed afferente al CUP G41B21003680001;
- la proposta progettuale nella sua interezza prevede la realizzazione di una nuova palestra inserita nel complesso scolastico comprensivo n° 7 Scuola Media Fontana”, tesa a soddisfare il crescente incremento della popolazione studentesca e l’esigenza di disporre di spazi idonei ad ospitare gli studenti delle scuole;
- l’area privata interessata dal suddetto intervento riguarda una fascia di estensione compresa tra le vie Carlo Alberto Naef, via del Canaletto e via Borachia, confinante a sud con l’istituto Scolastico Comprensivo n.7;
- tale area, catastalmente individuata al fg. 42 mappali 143, 171 e 274, dell’estensione complessiva di mq 2500, ricade nella disciplina di cui all’art. 24 - Servizi pubblici – Zone per l’istruzione - QI - delle N.C.C. del vigente P.U.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, servizi e attrezzature finalizzate all’istruzione, ed è emerso che nella situazione attuale, in forza delle piccole dimensioni e della vetustà della piccola palestra sita attualmente in via Borachia e asservita al comprensorio scolastico sopracitato, l’interesse pubblico relativo alla costruzione di una nuova struttura, non solo è confermato, ma ha 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 non sono possibili soluzioni alternative all’assetto configurato dal progetto;

- tale area, ai fini della realizzazione della predetta opera, risulta indispensabile e non fungibile con altre, non esistendo spazi liberi adeguati e limitrofi che possano soddisfare l'esigenza di sostituire la piccola palestra attualmente sita lungo via Borachia che, per dimensioni e vetustà, non consente un'adeguata fruizione da parte degli alunni;
- 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 dell' Istituto scolastico, 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 sopracitata;
- sulla base di quanto sopra esposto occorre procedere al reiterno del vincolo espropriativo mediante riconferma delle previsioni originariamente attribuite dal vigente PUC del 2003, Art. 24 -Servizi pubblici - Zone per l'istruzione - QI- relativamente all'area in questione catastalmente individuata al fg. 42 mappali 143, 171 e 274;
- ai fini di tale reiterno si specifica, in particolare, che lo stesso interessa un'unica area, della consistenza di mq. 2500, 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;
- 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<sub>v</sub> = 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:  

$$\{141.000,00 - [(141.000,00 + 10 \times 171,97)/2]\} \times (0,015 \times 5) = \text{euro } 5.223,01$$
- la somma suddetta verrà finanziata mediante assunzione di mutuo già previsto in bilancio;

#### 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;
- che con nota prot. n. 62335 del 23.05.2022 e con nota prot.62381 del 23.05.2022, è stato notificato, ai sensi dell'art. 11, DPR n.327/2001 e L.241/90, ai proprietari delle aree interessate dall'esproprio di cui in oggetto, l'avvio del procedimento per il reiterno del vincolo urbanistico preordinato all'esproprio in questione, con facoltà di presentare osservazioni scritte;
- che entro i termini concessi ai proprietari non sono pervenute osservazioni/documenti da parte degli stessi;

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, la variante in questione, afferendo a vincolo espropriativo, non rientra nel

campo di applicazione della V.A.S., così come confermato anche da nota del 28/07/2014 del Direttore Generale del Dipartimento Ambiente della Regione Liguria;

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;

Preso inoltre atto del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 57 del vigente Regolamento di contabilità;

Il Presidente del Consiglio Comunale invita l'assessore Saccone a illustrare la presente proposta;

Dopo la relazione dell'Assessore, il Presidente dichiara aperta la discussione generale;

Udito l'intervento della consigliera Sommovigo;

Il Presidente accertato che nessun altro consigliere chiede di parlare, dichiara chiusa la discussione generale;

Udita la replica dell'assessore Saccone, il Presidente apre le dichiarazioni di voto, nessun consigliere chiede la parola;

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

Posta in votazione, la presente proposta di deliberazione, è approvata con il seguente esito:

Presenti 31 Favorevoli 20 Contrari 0 Astenuti 11

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Crovara Gina Gabriella, Peserico Giacomo, Piscopo Salvatore, Pollina Stella, Tancredi Claudio, Tarabugi Marco, gruppo consiliare La Spezia Civica Peracchini Sindaco; Basso Matteo, Costantini Umberto Maria, Manucci Sauro, Salmeri Andrea gruppo consiliare Fratelli d'Italia Giorgia Meloni; Giorgi Giulia, Medusei Gianmarco, Viviani Lorenzo gruppo consiliare Lega Liguria Salvini; Piaggi Luca, Ratti Barbara, Teja Oscar gruppo consiliare Liguria al Centro Toti per Spezia; Rodriguez Mirian Mercedes, Zamponi Marco gruppo consiliare Spezia Vince; Zito Domenico gruppo consiliare Unione di Centro;)

(Astenuti: Cattani Viviana, Falugiani Dino, Frau Andrea, Giannetti Martina, Montefiori Andrea, Raffaelli Marco gruppo consiliare Partito Democratico - Articolo Uno; Sommovigo Piera gruppo consiliare Spezia con te – Piera Sommovigo Sindaca – Avanti Insieme!; Vaira Franco gruppo consiliare Gruppo Misto di Minoranza; Centi Roberto, Melley Guido gruppo consiliare LeAli a Spezia; Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune;)

## **DELIBERA**

- di reiterare a norma dell'art. 9, comma 4, del D.P.R.327/2001, per le motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, il vincolo di esproprio sull'area catastalmente individuata al fg. 42 mappali 143, 171 e 274, 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 – QI - Zone per l'istruzione-;

- 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. 42 mappali 143, 171 e 274 attribuendo alla stessa la destinazione di cui all'art. 24 delle NCC del vigente PUC - Servizi pubblici QI - Zone per l'istruzione-;
  - 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 nota del 28/07/2014 del Direttore Generale del Dipartimento Ambiente della Regione Liguria;
- di incaricare il Dipartimento IV 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 31 Favorevoli 23 Contrari 0 Astenuti 8

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Crovara Gina Gabriella, Peserico Giacomo, Piscopo Salvatore, Pollina Stella, Tancredi Claudio, Tarabugi Marco, gruppo consiliare La Spezia Civica Peracchini Sindaco; Basso Matteo, Costantini Umberto Maria, Manucci Sauro, Salmeri Andrea gruppo consiliare Fratelli d'Italia Giorgia Meloni; Giorgi Giulia, Medusei Gianmarco, Viviani Lorenzo gruppo consiliare Lega Liguria Salvini; Piaggi Luca, Ratti Barbara, Teja Oscar gruppo consiliare Liguria al Centro Toti per Spezia; Rodriguez Mirian Mercedes, Zamponi Marco gruppo consiliare Spezia Vince; Zito Domenico gruppo consiliare Unione di Centro; Cattani Viviana, Montefiori Andrea gruppo consiliare Partito Democratico – Articolo Uno; Melley Guido gruppo consiliare LeAli a Spezia;)

(Astenuti: Falugiani Dino, Frau Andrea, Giannetti Martina, Raffaelli Marco gruppo consiliare Partito Democratico - Articolo Uno; Sommovigo Piera gruppo consiliare Spezia con te – Piera Sommovigo Sindaca – Avanti Insieme!; Vaira Franco gruppo consiliare Gruppo Misto di Minoranza; Centi Roberto gruppo consiliare LeAli a Spezia; Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune;)

## **DELIBERA**

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
Salvatore Piscopo

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale  
Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino