

# COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA

Provincia di Firenze

## Area Tecnica U.O. Lavori Pubblici

### **DETERMINAZIONE N.46 DEL 27/07/2017**

**OGGETTO: Procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti alla costruzione della nuova scuola elementare del Capoluogo – assunzione impegno di spesa**

PREMESSO che:

- con atto della Giunta Comunale n.155 del 05/12/2006, veniva approvato, ai sensi dell'art.164 del D.Lgs 163/2006 il progetto preliminare del nuovo plesso scolastico in loc. Bustecca;
- con atto della Giunta Comunale n.110 del 6 agosto 2008 è stato approvato il progetto definitivo, apponendo a tal fine vincolo preordinato all'esproprio e dichiarando la pubblica utilità ed indifferibilità dell'opera;
- la realizzazione del nuovo plesso prevedeva, tra l'altro, l'acquisizione di alcuni terreni (meglio identificati al C.T. foglio 11 part. 381 ) e la demolizione di due preesistenti corpi di fabbrica (meglio identificati al N.C.U. foglio 11 part. 380 e 382), destinati rispettivamente a magazzino urbano (d'ora in poi, per brevità, "fabbricato B") e civile abitazione (d'ora in poi indicato quale "manufatto A"), di proprietà del Sig. Giuseppe Sansone (c.f. SNSGPP45H30G623W) e della Sig.ra Mona Vita Maria (c.f. MNOVMR47B44G623B);
- con atto della Giunta Comunale n.120 del 1 ottobre 2008 di modifica della delibera n.110 è stato approvato la modifica quadro economico del progetto per rettifica indennità di esproprio;
- con nota prot. 3110 del 15 febbraio 2008 l'Amministrazione ha dato avvio al procedimento espropriativo per la realizzazione del nuovo plesso scolastico: in tal sede l'indennità di esproprio dovuta per i terreni è stata quantificata dall'Ente in complessivi Euro 317.641,00 (pari ad Euro 43/mq), come rettificato con deliberazione G.C. 120 del 1°/10/2008;
- con nota prot. 14100 del 20.09.2008 i proprietari hanno comunicato l'accettazione dell'indennità di esproprio in merito ai terreni, mentre per i fabbricati esistenti hanno richiesto l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 39, comma 6, del vigente regolamento urbanistico;

PREMESSO altresì che:

- la Corte Costituzionale, con sentenza 20 maggio 1999, n. 179, ha affermato che al privato espropriando possono essere riconosciute "misure alternative riparatorie anche in forma specifica (v. ord. n. 165 del 1998), mediante offerta ed assegnazione di altre aree idonee alle esigenze del soggetto che ha diritto ad un ristoro (v. come esempio di misura sostitutiva di indennità, art 30 della "legge 28 febbraio 1985 n. 47, primo e secondo comma), ovvero mediante altri sistemi compensativi che non penalizzano i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono su beni determinati".
- l'art. 15 della legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30, disponeva che 1. "Ferma restando la possibilità di applicare misure compensative previste da altre disposizioni vigenti, nei casi di accordi di cessione volontaria ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. n. 327/2001, i comuni ed i privati possono convenire che, in luogo del prezzo del bene, ai proprietari delle aree da espropriare possa essere attribuito come corrispettivo, sempre entro i valori previsti dall'articolo 45, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001, la facoltà di edificare su altre aree di proprietà comunale o di terzi già edificabili previo accordo con i medesimi;

- l'art. 39, comma 6, del Regolamento urbanistico del Comune di Barberino val d'Elsa all'epoca vigente disponeva che "L'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici potrà, in sostituzione anche parziale dell'indennità di esproprio, consentire la riedificazione di volumetrie insistenti sull'area oggetto di esproprio, su altri terreni di proprietà dell'espropriando: la ricostruzione potrà essere effettuata con una maggiorazione fino al 100% dei parametri urbanistici, a compenso dei documentati costi di ricostruzione del volume";

PREMESSO inoltre che:

- con la medesima deliberazione di Giunta comunale 110/2008 si dava atto della richiesta della proprietà esproprianda, a seguito della ricezione della comunicazione di avvio del procedimento del 15/2/2008, di disponibilità alla cessione bonaria dei beni con la seguente modalità:

a) corresponsione della indennità di esproprio relativamente ai terreni (identificati al C.T. foglio 11 part. 381);

b) contestuale applicazione dell'art. 39, comma 6, del Regolamento urbanistico all'epoca vigente, attraverso la concessione di facoltà edificatorie in luogo della indennità di esproprio relativamente ai due fabbricati demolendi (fabbricato A e fabbricato "B"); con la medesima deliberazione di Giunta comunale 110/2008 si stabiliva di accogliere la richiesta del privato, approvando in linea tecnica i progetti planovolumetrici per la ricostruzione dei fabbricati demolendi e contestualmente quantificando in Euro 161.446,00, l'indennità altrimenti dovuta per l'acquisizione degli stessi fabbricati, oltre a quanto dovuto a titolo di indennità per le relative pertinenze ed accessori (pozzi artesiani; viabilità di accesso, etc.). In particolare, con la delibera 110/2008 veniva quantificata in Euro 22.824,00 l'indennità altrimenti dovuta per l'acquisizione del fabbricato con destinazione a magazzino (fabbricato "B", già identificato al N.C.U. foglio 11 part. 380).

RICHIAMATI, inoltre:

- il permesso di costruire n.7 del 13 marzo 2009, con il quale – in adempimento alla deliberazione di Giunta comunale 110/2008 - è stata assentita la ricostruzione del manufatto già destinato a magazzino (manufatto "B");

- il permesso di costruire n.17 del 8 aprile 2010, con il quale – in adempimento alla medesima deliberazione di Giunta comunale 110/2008 - è stata assentita la ricostruzione del manufatto già destinato a residenza (manufatto "A");

ACCERTATO che:

- con mandati di pagamento n. 3338-3339 del 14.10.2008, n. 3461-3462-3463 del 28.10.2008, n. 2385-2386-2387 del 10.07.2009 è stata corrisposta – in adempimento alla deliberazione di Giunta comunale 110/2008 - in favore dei Sig.ri Sansone e Mona l'indennità dovuta per l'acquisizione dei terreni individuati al C.T. foglio 11 part. 380 – 381 – 382;

- con deliberazione GC nr.183 del 20/06/2010 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione della nuova Scuola Elementare del Capoluogo in Loc. Bustecca;

- con deliberazione di C.C. n. 53/2011, è stato approvato il Piano triennale delle Opere Pubbliche per gli anni 2011/2013 che prevedeva, tra l'altro, la realizzazione in tempi successivi delle opere relative agli spazi esterni e pertinenziali ai parcheggi ed alla viabilità di servizio alla scuola secondo i seguenti lotti e più precisamente:

1. lotto nr. 6 Sistemazione esterna del resede scolastico e viabilità
2. Lotto nr. 7 Parcheggio a servizio dell'edificio scolastico
3. Lotto nr. 8 resede e viabilità a servizio della cucina
4. Lotto nr. 9 Viabilità di accesso all'area scolastica

CONSTATATO che:

- in epoca successiva, l'Amministrazione ha proceduto all'acquisizione dei beni, con demolizione delle preesistenze, ed alla realizzazione del plesso scolastico, attualmente in fase di ultimazione;

RILEVATO, inoltre che:

- il privato espropriando ha proceduto all'esercizio delle facoltà conseguenti al permesso di costruire n. 7 del 13 marzo 2009, mediante edificazione di un nuovo magazzino urbano (catastalmente identificato al N.C.U. foglio 11 part. 566);
- le facoltà conseguenti al permesso di costruire n. 17 del 8 aprile 2010 non sono state esercitate: il permesso di costruire è oggi decaduto e i Sig.ri Sansone e Mona ne hanno richiesto la rinnovazione con istanza 13 maggio 2016, o – in alternativa – la corresponsione della relativa indennità di esproprio conseguente all'acquisizione del bene (nota prot. 3746 del 13 maggio 2016).

CONSTATATO che:

- con deliberazione C.C. n. 8 del 3.04.2014 è stata definitivamente approvata la variante generale al Regolamento urbanistico vigente, con inserimento – per ciò che in questa sede rileva – di un vincolo ostativo all'edificazione privata nell'area interessata dal progetto di ricostruzione a suo tempo assentito in favore dei Sig.ri Sansone e Mona con deliberazione di Giunta comunale 110/2008 e conseguente permesso di costruire 17 del 8 aprile 2010;
- pertanto, l'esercizio delle facoltà edificatorie a suo tempo riconosciute quale misura alternativa all'indennità di esproprio per l'acquisizione del manufatto "A" non possono allo stato essere riconosciute, stante la sopravvenienza di una disciplina generale ostativa non imputabile al privato;
- persiste pertanto l'obbligo del Comune di Barberino val d'Elsa di indennizzare i privati per l'ablazione del manufatto "A", anche al fine di scongiurare un indebito arricchimento dell'Ente.

RILEVATA pertanto la perdurante ed attuale necessità di riconoscere in favore dei Sig.ri Sansone e Mona l'indennità di esproprio dovuta per l'acquisizione del manufatto già destinato a civile abitazione (già identificato al N.C.U. foglio 11 part. 382), e relative pertinenze ed accessori, mediante novazione parziale oggettiva del rapporto amministrativo conseguente alla deliberazione di Giunta comunale 110/2008;

RICHIAMATA la stima dell'Ufficio lavori pubblici del Comune di Barberino val d'Elsa del 05.05.2017, con la quale si procede alla stima attuale dell'indennità di esproprio dovuta per l'ablazione del bene, per un importo complessivo residuo di Euro 108.000, comunque inferiore alla stima recepita con la pregressa deliberazione GC 110/2008;

VALUTATA la necessità di concludere definitivamente, con il presente atto e i conseguenti atti di trasferimento, il procedimento avviato con nota prot. 3110 del 15 febbraio 2008, in quanto risultano acquisiti tutti i terreni occorrenti per la realizzazione del nuovo plesso scolastico mediante corresponsione agli interessati delle indennità dovute, anche sotto forma di crediti edificatori;

DATO ATTO che ad oggi il plesso scolastico è ancora in fase di realizzazione e quindi non accatastato;

DATO ATTO che non si applica la ritenuta di acconto in quanto l'area risulta definita come zona F nel vigente R.U.

VISTO l'accordo informale con i proprietari in epigrafe relativo al pagamento del corrispettivo in tre annualità di pari importo pari a 36.000 euro da corrispondere nelle seguenti modalità: la prima alla firma del contratto; la seconda entro il 30 settembre 2018; la terza entro il 30 settembre 2019;

VISTA la Delibera di Giunta n.49 del 09/05/2017 con cui si dava atto di procedere ai pagamenti in tre tranches di 36.000 € l'una;

Tutto ciò premesso;

Ritenuto dover procedere in merito;

VISTI:

- l'art. 107 del d.Lgs 267/2000 che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;
- l'art. 151 comma 4 del D.Lgs 267/2000 sull'esecutività delle determinazioni che comportano impegni di spesa;

#### DETERMINA

1. di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di provvedere alla stipula dell'atto di cessione, dando atto che contestualmente si provvederà al pagamento della prima rata di € 36.000,00
3. di impegnare la somma di € 18.000,00 a favore del Sig. Giuseppe Sansone SNSGPP45H30G623W sul cap. 7384 "Esproprio terreni per scuola" del Bilancio Pluriennale 2016-2018, annualità 2017, che presenta la dovuta disponibilità;
4. di impegnare la somma di € 18.000,00 a favore della Sig.ra Maria Mona Vita MNOVMR47B44G623B sul cap. 7384 "Esproprio terreni per scuola" del Bilancio Pluriennale 2016-2018, annualità 2017, che presenta la dovuta disponibilità;
5. di liquidare a favore del Sig. Giuseppe Sansone la somma di € 18.000,00 riferita all'anno 2017 mediante bonifico all'IBAN IT66H0760102800000060410081;
6. di liquidare a favore della Sig.ra Maria Mona Vita la somma di € 18.000,00 riferita all'anno 2017 mediante bonifico all'IBAN IT66H0760102800000060410081;
7. di dare atto che la firma del presente provvedimento equivale anche a formale rilascio di parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs.n. 267/2000;
8. di inviare il presente all'Ufficio Ragioneria e all'Ufficio Economato per i conseguenti adempimenti;

Il presente provvedimento può essere impugnato dinanzi al T.A.R. Toscana entro 30 giorni.

Barberino Val d'Elsa, 27/07/2017

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Geom. Loris Agresti)

**Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria**  
**Art. 151 4° comma Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267**

**Visto in ordine alla Regolarità contabile**

\* favorevole  
contrario

**Attestazione della copertura finanziaria**

**impegno di spesa n.**

**risorsa intervento n.**

**capitolo n. 7384**

**importo scheda PEG. € 36.000,00**

**Data, 27/07/2017**

**Il Responsabile del Servizio Finanziario – Servizi Statistici**  
**dell'Unione Comunale del Chianti Fiorentino**  
**Dott.ssa Barbara Bagni**