

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 190 del 28/12/2009

OGGETTO: RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DEL CINEMA-TEATRO COMUNALE: APPROVAZIONE RISULTANZE DELLA COMMISSIONE COSTITUITA AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.P.R. N. 327/2001, SVINCOLO DEL DEPOSITO AMMINISTRATIVO COSTITUITO PRESSO CC.DD.PP. ED ATTI CONSEGUENTI

L'anno DUEMILANOVE il giorno VENTOTTO del mese di DICEMBRE alle ore 11:30, è convocata, nella solita sala delle adunanze, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Carica</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>
Sindaco-Presidente	SELVA BRUNO	S
Vice Presidente	PINARDI AUDE	S
Assessore	SCOLA GIANNI	S
Assessore	GRUPPIONI MAURIZIO	N
Assessore	GABUSI ANDREA	S
Assessore	ZINI ALESSANDRO	S
Assessore	MAZZANTI LUCA	S
Totale Presenti: 6		Totale Assenti: 1

Assenti giustificati i Signori: GRUPPIONI MAURIZIO

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Sig. FRICANO DANILLO.

In qualità di Sindaco, il Sig. SELVA BRUNO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

**RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DEL CINEMA-TEATRO COMUNALE:
APPROVAZIONE RISULTANZE DELLA COMMISSIONE COSTITUITA AI SENSI
DELL'ART. 21 DEL D.P.R. N. 327/2001, SVINCOLO DEL DEPOSITO
AMMINISTRATIVO COSTITUITO PRESSO CC.DD.PP. ED ATTI CONSEGUENTI**

+++++
IV AREA – SERVIZIO LL.PP.

Parere di regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Molinella, 28/12/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



+++++
II^ AREA – SERVIZI FINANZIARI

Parere di regolarità contabile: _____

Molinella, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO
F.to Bruno Selva

**RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DEL CINEMA-TEATRO COMUNALE:
APPROVAZIONE RISULTANZE DELLA COMMISSIONE COSTITUITA AI SENSI
DELL'ART. 21 DEL D.P.R. N. 327/2001 E SVINCOLO DEL DEPOSITO
AMMINISTRATIVO COSTITUITO PRESSO CC.DD.PP. ED ATTI CONSEGUENTI**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO e richiamato l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 Marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli Organi di Governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

RICHIAMATE la Delibera C.C. n. 72 del 22.12.2008 relativa alla approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2009 e del Bilancio pluriennale 2009/2011, nonché la Deliberazione G.C. n. 183 del 29.12.2008 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione anno 2009, dichiarate entrambe immediatamente esecutive;

PREMESSO:

- che nel Piano Poliennale 2006/2008 approvato dal Consiglio Comunale era contemplata la voce "Ristrutturazione Cinema-Teatro" - Cap. 2110, prevedendo l'intervento in due stralci distinti nelle annualità 2006 e 2007, rispettivamente per importi pari a € 2.000.000,00 e € 1.500.000,00;
- che la suddetta previsione, secondo la medesima ripartizione, era ribadita nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2006/2008 approvato dal Consiglio comunale;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale di Molinella n. 85 del 17 Dicembre 2007, con la quale è stata costituita la Società Patrimoniale "Molinella Futura S.r.l.", Società a totale partecipazione del Comune medesimo, per l'affidamento di servizi pubblici locali ai sensi dell'art. 113, comma 5, lettera c), del D.Lgs. n. 267/00;

VISTO il Piano Industriale della Società "Molinella Futura S.r.l." approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 19 Marzo 2008, nel quale è previsto al punto n. 5 il Piano degli Investimenti che la Società sarà tenuta ad eseguire per conto del Comune di Molinella, fra i quali è compresa la "Ristrutturazione del Cinema-Teatro";

VISTA la Delibera G.C. n. 42 del 07.04.2008 recante "Società Patrimoniale in house del Comune di Molinella *Molinella Futura S.r.l.* - Subentro nei rapporti attivi e passivi dei cespiti conferiti";

VISTA la Delibera G.C. n. 153 del 22.11.2007 con la quale il Comune di Molinella approvava il

progetto definitivo dei lavori di "Recupero e ristrutturazione del Cinema-Teatro comunale", prevedendone il finanziamento, complessivamente pari a € 3.687.009,33, attraverso l'accensione di due distinti mutui, rispettivamente per € 2.000.000,00 e € 1.360.000,00, attraverso fondi propri per € 140.000,00 derivanti da alienazioni aree, nonché attraverso ulteriori fondi propri per i restanti € 187.009,33;

VISTA la successiva Delibera G.C. n. 56 del 05.05.2008 con la quale il Comune di Molinella approvava in linea tecnica il progetto dei lavori di "Recupero e ristrutturazione del Cinema-Teatro comunale", disponendo la trasmissione dello stesso alla Società Molinella Futura S.r.l. "per gli adempimenti esecutivi";

VISTA la Delibera G.C. n. 94 del 21.07.2008 recante "Società Patrimoniale in house del Comune di Molinella *Molinella Futura S.r.l.* - Presa d'atto della novazione soggettiva dei contratti di prestito per ristrutturazione teatro comunale concessa dalla Cassa DD.PP.", riguardante nello specifico i succitati due mutui rispettivamente per € 2.000.000,00 e € 1.360.000,00;

DATO ATTO quindi che, a seguito del succitato atto, alla Società Molinella Futura S.r.l. compete il finanziamento dell'opera per complessivi € 3.360.000,00, mentre al Comune di Molinella compete il finanziamento della restante parte dell'opera per € 327.009,33;

PRECISATO che, del suddetto ammontare a carico del Comune di Molinella, l'importo di € 187.009,33 risulta da Questo già impegnato per il pagamento delle competenze professionali del progettista, Arch. Eleonora Strada, restando così nella Sua disponibilità l'importo di € 140.000,00, corrispondente ai fondi derivanti da alienazione aree;

PRECISATO che il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", di cui al D.P.R. 08.06.2001, n. 327, distingue le funzioni di "Autorità espropriante" e di "Beneficiario dell'espropriazione";

DATO ATTO che per l'opera di che trattasi il Comune di Molinella svolge il ruolo di "Autorità espropriante", mentre la Società Molinella Futura S.r.l. risulta il soggetto "Beneficiario dell'espropriazione";

DATO ATTO quindi che l'importo di € 140.000,00 a disposizione del Comune di Molinella, in veste di "Autorità espropriante", è da considerarsi destinato al pagamento delle indennità di esproprio, di servitù e di occupazione temporanea, nonché al pagamento di tutte le spese conseguenti alle procedure d'esproprio;

RICHIAMATA altresì la Determinazione dirigenziale n. 292 del 05.05.2008, che, in virtù del ruolo di "Autorità espropriante" da parte del Comune di Molinella, stabiliva in via provvisoria le misure dell'indennità di espropriazione dei beni interessati dai lavori di cui all'oggetto e che è stata notificata, nelle forme consentite dalla Legge, alle ditte proprietarie interessate;

VISTI i conseguenti documenti, conservati agli atti del Comune di Molinella:

- la nota, registrata al prot. n. 10621 in data 25.06.2008, con la quale talune ditte proprietarie, e segnatamente i Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele, comunicano la mancata condivisione della suddetta determinazione;

- la nota prot. n. 13660 del 20.08.2008, debitamente notificata agli interessati suddetti nelle forme consentite dalla Legge, con la quale quest'Amministrazione comunale controdeduceva alla sopraccitata nota registrata al prot. n. 10621 ed invitava le suddette proprietà a comunicare l'eventuale intendimento ad adire al procedimento di cui all'art. 21, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001;
- le note registrate ai prot. n. 15895, n. 15898, n. 15902 e n. 15904 in data 30.09.2008, con le quali le ditte proprietarie Natalini Maria Adele, Natalini Alberto, Natalini Dante e Mazzacurati Neva, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 21, comma 2, comunicano l'intendimento di avvalersi del procedimento previsto dall'art. 21, comma 3 e seguenti, del D.P.R. n. 327/2001, nominando il Geom. Marco Parisini di Ferrara quale tecnico di propria fiducia;
- la Determinazione n. 580 del 14.10.2008 "Recupero e ristrutturazione del Cinema-Teatro comunale - Costituzione Collegio chiamato a stabilire l'entità definitiva di espropriazione delle aree interessate - Individuazione Tecnici ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001", con la quale appunto si costituiva l'organo deputato alla stima del valore di indennità da corrispondere ai Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele;

VISTO il Deposito Amministrativo per complessivi € 72.408,50 effettuato "per conto del Comune di Molinella e con valori di Molinella Futura S.r.l." presso la Tesoreria Provinciale dello Stato - Sezione di Bologna, di cui alla quietanza n. 291 del 15.12.2008, a favore dei Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele a titolo di garanzia delle indennità per Essi stabilite nella citata Determinazione dirigenziale n. 292 del 05.05.2008 e da Questi non accettate;

PRECISATO che il suddetto importo di € 72.408,50 risulta appunto versato da Molinella Futura S.r.l., ma di cui Questa ha successivamente chiesto restituzione da parte del Comune di Molinella, il quale ha attinto dalla propria disponibilità di € 140.000,00, di cui si è dato conto più sopra;

VERIFICATO quindi che a tutt'oggi della succitata disponibilità, emendata anche delle spese sino ad oggi sostenute per le procedure d'esproprio (diritti di notifica, pubblicità, compensi del Collegio peritale), complessivamente pari a € 9.788,80, resta fruibile per il Comune l'ammontare di € 57.802,70;

DATO ATTO che in data 07.07.2009 il Collegio peritale suddetto trasmetteva al Comune di Molinella il proprio elaborato conclusivo, acquisito al prot. n. 10718, nel quale all'unanimità si stabiliva che "l'indennità definitiva di espropriazione del lotto di terreno di mq. 498 (comprensiva della relativa indennità di occupazione temporanea e di quella per servitù di passaggio su parte del Mappale 212) di proprietà dei Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele era valutata, "in cifra tonda, pari a € 150.000,00";

RITENUTO quindi di dover prendere atto formalmente di detta determinazione, approvando l'elaborato redatto dal suddetto Collegio peritale;

RITENUTO conseguentemente di dover corrispondere ai Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele, secondo le rispettive quote di proprietà, l'importo complessivo di € 150.000,00, attingendo:

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO
F.to Bruno Selva

Documento rilasciato in formato di accessibili atti
da utilizzare nel rispetto del diritto di consigliere

- per € 72.408,50 dall'importo depositato presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione di Bologna, di cui alla quietanza n. 291 del 15.12.2008, disponendo lo svincolo dello stesso;
- per € 77.591,50 dalle somme a disposizione previste nel Quadro Economico di progetto, di cui € 57.802,70 quale diretta disponibilità residua del Comune di Molinella e € 19.788,80 da attingere dai mutui a carico di Molinella Futura S.r.l.;

RITENUTO quindi di dover procedere all'autorizzazione allo svincolo del succitato deposito;

ACQUISITI i pareri summenzionati di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi resi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare l'elaborato del Collegio peritale costituito con Determinazione n. 580 del 14.10.2008, depositato presso il Protocollo generale del Comune di Molinella in data 07.07.2009 al n. 10718, il quale stabilisce a favore dei Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele una "indennità definitiva di espropriazione del lotto di terreno di mq. 498 (comprensiva della relativa indennità di occupazione temporanea e di quella per servitù di passaggio su parte del Mappale 212)" pari a complessivi € 150.000,00.
- Di dare atto che il suddetto importo di € 150.000,00 è previsto all'interno delle Somme a Disposizione, di cui al Quadro Economico di progetto dell'opera di che trattasi, ove il suo importo complessivo, pari a € 3.687.009,33, risulta coperto per complessivi € 3.360.000,00 da due distinti mutui già contratti a carico di Molinella Futura S.r.l. e per € 327.009,33 da fondi propri dell'Amministrazione comunale di Molinella.
- Di autorizzare la Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione di Bologna allo svincolo del deposito pari a € 72.408,50 costituito presso di Essa "per conto del Comune di Molinella e con valori di Molinella Futura S.r.l." a favore dei Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele, di cui alla quietanza n. 291 del 15.12.2008.
- Di autorizzare il pagamento a favore dei Sig.ri Mazzacurati Neva, Natalini Dante, Natalini Alberto e Natalini Maria Adele, secondo le rispettive quote di proprietà ed al netto delle ritenute d'acconto di Legge, della quota di € 77.591,50, quale differenza residua tra l'importo stabilito dal Collegio peritale di cui sopra, pari a € 150.000,00, e l'importo depositato a titolo di garanzia a favori di Questi presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione di Bologna, pari a € 72.408,50.
- Quanto ai suddetti € 77.591,50, di disporre il pagamento dell'importo a tutt'oggi direttamente nella disponibilità del Comune di Molinella, pari a € 57.802,70 – provvedendo all'allocazione contabile a carico del cap. 92110/2007 con successiva determinazione dirigenziale - e di autorizzare Molinella Futura S.r.l. al pagamento della residua quota di € 19.788,80, attingendo dai mutui a carico di Questa.
- Di dichiarare il presente atto a voti unanimi, resi con separata votazione, immediatamente eseguibile in virtù dell'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO
F.to Bruno Selva

COLLEGIO PERITALE

per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreno
nel centro storico di Molinella (BO) sul retro del Cinema-Teatro Comunale
(ex Art.21 DPR 327/01)

* * *

Premessa

Il Comune di Molinella ha avviato il procedimento per l'esproprio di terreno, dei Sigg. Mazzacurati Neva, Natalini Maria Adele, Natalini Alberto e Natalini Dante, finalizzato alla realizzazione delle opere di "recupero" e riqualificazione del Cinema-Teatro Comunale sito nel centro di Molinella.

Come previsto dalla norma che disciplina la materia, il predetto Comune ha chiesto la composizione del Collegio peritale nominando, fra l'altro, proprio tecnico di fiducia l' ING. ROBERTO PANCOTTI (con studio in Bologna Via Rolandino 1).

La parte esproprianda Mazzacurati-Natalini ha nominato proprio tecnico di fiducia il GEOM. MARCO PARISINI (con studio in Ferrara Via F. De Pisis 37).

L'amministrazione comunale ha, di poi, fatto istanza al Tribunale di Bologna affinché venisse nominato il 3° membro del Collegio preposto alla determinazione dell'indennità definitiva di esproprio del terreno in oggetto confinante col Teatro di Molinella, oltre all'indennità di occupazione temporanea, nonché all'indennità relativa alle servitù di passaggio (sempre nella proprietà esproprianda - Foglio 57, Mapp. 212 parte) richiamata nella comunicazione inviata dal Comune di Molinella agli espropriandi stessi il 31.07.2007, prot. 13449 del 09.08.07.

Il Tribunale di Bologna ha nominato l' ING. MASSIMO DI MARCO (con studio in Bologna Galleria Cavour 7) quale 3° componente del Collegio.

COLLEGIO PERITALE

per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreno
nel centro storico di Molinella (BO) sul retro del Cinema-Teatro Comunale
(ex Art.21 DPR 327/01)

* * *

Premessa

Il Comune di Molinella ha avviato il procedimento per l'esproprio di terreno, dei Sigg. Mazzacurati Neva, Natalini Maria Adele, Natalini Alberto e Natalini Dante, finalizzato alla realizzazione delle opere di "recupero" e riqualificazione del Cinema-Teatro Comunale sito nel centro di Molinella.

Come previsto dalla norma che disciplina la materia, il predetto Comune ha chiesto la composizione del Collegio peritale nominando, fra l'altro, proprio tecnico di fiducia l' ING. ROBERTO PANCOTTI (con studio in Bologna Via Rolandino 1).

La parte esproprianda Mazzacurati-Natalini ha nominato proprio tecnico di fiducia il GEOM. MARCO PARISINI (con studio in Ferrara Via F. De Pisis 37).

L'amministrazione comunale ha, di poi, fatto istanza al Tribunale di Bologna affinché venisse nominato il 3° membro del Collegio preposto alla determinazione dell'indennità definitiva di esproprio del terreno in oggetto confinante col Teatro di Molinella, oltre all'indennità di occupazione temporanea, nonché all'indennità relativa alle servitù di passaggio (sempre nella proprietà esproprianda - Foglio 57, Mapp. 212 parte) richiamata nella comunicazione inviata dal Comune di Molinella agli espropriandi stessi il 31.07.2007, prot. 13449 del 09.08.07.

Il Tribunale di Bologna ha nominato l' ING. MASSIMO DI MARCO (con studio in Bologna Galleria Cavour 7) quale 3° componente del Collegio.

57

Documento finalizzato a seguito di mandato di comparizione agli atti da utilizzarsi nel rispetto del mandato di comparizione comunale

COLLEGIO PERITALE

per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreno
nel centro storico di Molinella (BO) sul retro del Cinema-Teatro Comunale
(ex Art.21 DPR 327/01)

* * *

Premessa

Il Comune di Molinella ha avviato il procedimento per l'esproprio di terreno, dei Sigg. Mazzacurati Neva, Natalini Maria Adele, Natalini Alberto e Natalini Dante, finalizzato alla realizzazione delle opere di "recupero" e riqualificazione del Cinema-Teatro Comunale sito nel centro di Molinella.

Come previsto dalla norma che disciplina la materia, il predetto Comune ha chiesto la composizione del Collegio peritale nominando, fra l'altro, proprio tecnico di fiducia l' ING. ROBERTO PANCOTTI (con studio in Bologna Via Rolandino 1).

La parte esproprianda Mazzacurati-Natalini ha nominato proprio tecnico di fiducia il GEOM. MARCO PARISINI (con studio in Ferrara Via F. De Pisis 37).

L'amministrazione comunale ha, di poi, fatto istanza al Tribunale di Bologna affinché venisse nominato il 3° membro del Collegio preposto alla determinazione dell'indennità definitiva di esproprio del terreno in oggetto confinante col Teatro di Molinella, oltre all'indennità di occupazione temporanea, nonché all'indennità relativa alle servitù di passaggio (sempre nella proprietà esproprianda - Foglio 57, Mapp. 212 parte) richiamata nella comunicazione inviata dal Comune di Molinella agli espropriandi stessi il 31.07.2007, prot. 13449 del 09.08.07.

Il Tribunale di Bologna ha nominato l' ING. MASSIMO DI MARCO (con studio in Bologna Galleria Cavour 7) quale 3° componente del Collegio.

57



1 

Pertanto il Collegio peritale risulta formato dai seguenti membri:

ING. ROBERTO PANCOTTI	nominato dal Comune di Molinella
GEOM. MARCO PARISINI	nominato dai Sigg. Mazzacurati-Natalini
ING. MASSIMO DI MARCO	nominato dal Tribunale di Bologna

Nello specifico, il Comune di Molinella, con raccomandata del 24.11.08 prot.18854, a firma dell' Ing. Michele Bonito (responsabile Servizio Lavori Pubblici) richiedeva la costituzione del Collegio, in riferimento alla procedura della norma che disciplina la materia della determinazione dell'indennità di esproprio ex Art.21 DPR 327/01.

I componenti dopo vari contatti telefonici hanno svolto un primo incontro presso lo studio dell' Ing. Massimo di Marco, in Bologna Galleria Cavour 7, stabilendo la sede ufficiale del Collegio presso lo studio del medesimo.

In tale occasione i consulenti nominati hanno confermato l'accettazione dell'incarico ed hanno programmato, sommariamente, le attività da svolgere al fine di risolvere compiutamente l'incarico loro affidato.

1) Operazioni peritali e attività svolte

Dopo la nomina dei membri del Collegio e l'accettazione dell'incarico da parte dei tecnici dianzi specificati, gli stessi, in data 09.01.2009, si sono riuniti presso la sede del Collegio. In tale occasione è stato condiviso di richiedere e acquisire dal Comune di Molinella tutta la documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico consistente nell'individuazione del valore da attribuire all'area di terreno ai fini dell'indennità definitiva di esproprio di cui già precisato in premessa.

Documentazione allegata al seguito
da utilizzare nel rispetto del segreto di Stato di cui all'art. 1 della legge n. 124 del 2007

Nella medesima occasione è stato stabilito e fissato il sopralluogo congiunto all' immobile de quo per il giorno 21.01.09 alle ore 9,30 in Molinella.

Il Collegio, come previsto dall' art.21 punto 7 DPR 327/01, ha informato, a mezzo raccomandata inviata alle parti, di quanto sopra specificato tutte le parti interessate, invitandole anche a partecipare al sopralluogo stabilito.

Di detta riunione è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai membri del Collegio peritale.

Successivamente, i suddetti tecnici hanno richiesto alle parti interessate proroga del termine per il completo espletamento dell'incarico, ottenendo dalle stesse il necessario assenso.

Nel frattempo il Comune di Molinella ha fatto pervenire al Collegio la indispensabile documentazione amministrativa e tecnica del progetto per il recupero- ristrutturazione del Cinema-Teatro Comunale.

Da precisarsi che al giorno ed ora stabiliti per il sopralluogo (21 gennaio 2009 ore 9,30) i tecnici, alla presenza dei rappresentanti delle parti, si sono ritualmente ritrovati ed hanno proceduto all'ispezione ed al rilievo dell'area cortiliva dell'estensione di circa mq.500, parte della più ampia proprietà dei Sigg. Mazzacurati-Natalini, visionando altresì il percorso della servitù di passaggio

In tale occasione è stato eseguito anche il rilievo fotografico dei beni, (che sia allega), annotando e memorizzando, in relazione al colloquio avuto con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune, la situazione urbanistica ed edilizia dei luoghi limitrofi, con particolare riferimento al contesto

Documentazione allegata al verbale di sopralluogo
da utilizzare nel rispetto del diritto di accesso agli atti
della Consiglieria Comunale

ambientale.

Si è, inoltre, analizzato, negli aspetti principali, l'intervento di riqualificazione del cinema-teatro, il tutto al fine di meglio comprendere, valutare e quantificare la richiesta indennità definitiva di esproprio e servitù. Successivamente, in data 22.05.09, il Collegio si è nuovamente riunito presso la sede stabilita ed in tale occasione i membri hanno svolto considerazioni tecniche di natura urbanistica e conteggi di natura economico-estimativa incentrati sui più corretti criteri valutativi.

In particolare, è stata opportunamente esaminata la normativa che disciplina la materia dell'espropriazione per pubblica utilità segnatamente con riferimento ai documenti forniti dai tecnici dell'Amministrazione del Comune di Molinella (DPR 327/01 Artt.20-21) e, nel rispetto del contraddittorio, i membri del Collegio hanno deciso di acquisire, in maniera autonoma, il maggior numero di dati e parametri estimativi possibili per poi poterli opportunamente confrontare e perequare.

In detto incontro del 22.05.09 è stato, altresì, stabilito che in data 03.07.09 alle ore 15,30, presso la sede del Collegio peritale si sarebbe svolto un ulteriore incontro per il definitivo espletamento dell'incarico ricevuto ed assunto.

Pertanto, in data 03.07.2009 il Collegio ha condiviso in maniera unanime le metodologie sviluppate, i criteri assunti e la determinazione dell'indennità di esproprio di cui si riferirà nel successivo paragrafo 3), terminando il presente elaborato.

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

2) L'immobile oggetto di esproprio

Come già dianzi precisato, i beni di cui trattasi sono ubicati nel centro storico di Molinella (Bo) ed, in particolare, hanno accesso indiretto da Via Mazzini, a fianco del prospetto stradale del Cinema-Teatro Comunale, dove è presente un cancello carrabile con area cortiliva che raggiunge una più ampia area retrostante. Detta area è pertinenza dei fabbricati contigui di proprietà Mazzacurati-Natalini.

Più precisamente tali suoli confinano con il retro del teatro, oggi in disuso, e con altro corpo di fabbrica a magazzino, sempre di proprietà comunale, fisicamente disgiunto dalla predetta costruzione.

Inoltre, l'area oggetto di esproprio costituisce la superficie di terreno, di forma sostanzialmente rettangolare, che separa l'edificio destinato a teatro vero e proprio dal menzionato magazzino comunale.

Dai documenti consultati e dagli atti comunali emerge che la superficie effettiva oggetto di esproprio è di mq. 498 (vedi allegata planimetria dimostrativa - velatura gialla).

Come si evince dalle fotografie e dal disegno, non vi è dubbio che il terreno oggetto di esproprio sia parte dell'area cortiliva a servizio e direttamente pertinenziale dei fabbricati di proprietà Mazzacurati-Natalini.

In particolare, i suoli oggetto di esproprio hanno giacitura pianeggiante e forma regolare, sono destinati a giardino e risultavano già gravati da servitù in quanto si è riscontrata la presenza di preesistenti aperture (porte) pedonali sul fronte del fabbricato a teatro (vedi foto).

Di tale superficie, che attualmente è una funzionale pertinenza dei

fabbricati, verrà privata, in conseguenza dell'esproprio, la proprietà Mazzacurati-Natalini.

Dati catastali

L'area in esame, della consistenza complessiva di mq. 498, è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Molinella dal Foglio 57 e costituisce parte (mq. 158) del mapp. 212 sub. 1 (da frazionare), il mappale 383 di mq. 270 ed il mapp. 382 (di complessivi mq. 70.) sub. 1 (terreno) e sub.2 (costruzione ad uso ripostiglio). In merito a quest'ultimo subalterno va precisato come lo stesso costituisca un modesto manufatto (della consistenza di circa mq. 5,5) ad un solo piano fuori terra, con strutture verticali in muratura e copertura con lastre di cemento amianto (pertanto da smaltire), di vecchia costruzione ed in cattivo stato.

Da precisare come sulla particella catastale 212 verrà costituita una specifica servitù di passaggio come già menzionato in premessa di mq. 224..

I dati catastali esposti e le consistenze sono quelli desunti dagli atti amministrativi forniti dai tecnici comunali e pertinenti la procedura in oggetto.

Aspetti urbanistici

Il Comune di Molinella è dotato di un PRG, tuttora vigente, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 14/04/99 ed approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 494 del 18/12/2000, piano che inserisce le aree in questione nel:

- "Perimetro di unità minima d'intervento comprendente più unità

edilizie"

- classe di destinazione d'uso (art. 4.2.1. N.T.A.) "U9": verde privato, consistente in sistemazioni a parco o giardino con impermeabilizzazione del suolo limitata allo stretto indispensabile per i percorsi; corti private di uso comune; autorimesse e accessori della residenza, limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle N.T.A.;
- sottocategoria di tutela "A3.1", che comprende le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Gli interventi devono avere per finalità la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07/11/2007, per l'ambito considerato è stata approvata, ai sensi dell'art. 5, comma 4, lettera A) della L.R. n.47/78, la variante specifica n. 8 al PRG vigente per il recupero e la ristrutturazione del Cinema- Teatro (apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui alla delibera del C.C. n. 55 del 23/07/2007). Da evidenziare come tale destinazione sia stata confermata dalle indicazioni riportate nel PSC e nel RUE adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/03/2009.

E' di tutta evidenza che la destinazione prevista dal PSC e dal RUE trova "vocazione" in riferimento alla volontà dell'amministrazione comunale di Molinella finalizzata al recupero e totale ristrutturazione del Cinema-Teatro con attiguo altro "blocco" di pertinenza sul retro ove è prevista la

2
DT



Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare a rispetto del diritto di informazione comunale



realizzazione di uffici e servizi congressuali, "vocazione" dalla quale si deve opportunamente prescindere in quanto preordinata al successivo procedimento espropriativo.

3) Normativa di riferimento e criteri di stima per la determinazione delle indennità definitive e relativi calcoli

Come già specificato nelle precedenti pagine, oggetto della presente relazione è la determinazione dell'indennità definitiva che l'Amministrazione comunale dovrà corrispondere ai proprietari dei beni di cui trattasi per l'esproprio e l'asservimento dei suoli necessari alla realizzazione delle opere di *"Recupero e riqualificazione del Cinema - Teatro comunale di Molinella"*.

Ciò rilevato, si evidenzia, in primo luogo, come per risolvere qualunque quesito estimativo si devono accertare le disposizioni di legge che, direttamente o indirettamente, lo interessano e che sono la base inderogabile da cui partire per la sua corretta risoluzione.

Nel caso di cui trattasi i riferimenti normativi sono: il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, emanato con D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e modificato dal Decreto Legislativo n. 302/2002, integrato dall'art. 2, commi 89 e 90, della Legge Finanziaria n. 244/2007 e la Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 37 del 19 dicembre 2002 recante le "Disposizioni regionali in materia di esproprio".

In particolare, il citato Testo Unico ai seguenti articoli statuisce

Documento rilasciato a seguito di art. 150 agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consiglio comunale

letteralmente:

- Capo VI Dell'entità dell'indennità di espropriazione, Sezione I
 - Disposizioni generali, **articolo 32 Determinazione del valore del bene, comma 1**

"1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù."

- Capo VI Dell'entità dell'indennità di espropriazione, Sezione I
 - Disposizioni generali, **articolo 33 Espropriazione parziale di un bene unitario, comma 1**

"1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore."

- Capo VI Dell'entità dell'indennità di espropriazione, Sezione III – Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata, **articolo 37 Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile**

"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del

quaranta per cento, pari alla somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n. 917, e moltiplicato per dieci.

2. La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione o se esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché a questi sia stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva.

3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.

4.omissis.....

5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti.

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.

..... omissis

- Capo VI Dell'entità dell'indennità di espropriazione, Sezione

III - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area

edificabile o legittimamente edificata, articolo 38 Determinazione dell'indennità nel caso di un'area legittimamente edificata, comma 1

"1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale".

Da evidenziare come la Finanziaria 2008 abbia apportato modifiche al predetto decreto legislativo n. 327/2001 ed, in particolare, al comma 89 dell'art. 2 statuisca:

"a) all'art. 37, i commi 1 e 2 sono sostituiti dai seguenti:

"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. omissis";

Inoltre, la Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 37/2002 all'articolo 20 – Edificabilità legale – del Capo I – Edificabilità legale e di fatto – del Titolo V stabilisce:

"1. Ai fini della determinazione dell'entità dell'indennità di esproprio, la possibilità legale di edificare è presente nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.S.C. ai sensi dell'articolo 28, comma 2, lettera d), della L.R. n. 20/2000 e nelle aree cui è riconosciuta dalle previsioni del P.O.C.

2. Per i Comuni dotati di Piano regolatore generale (P.R.G.), approvato ai sensi della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela ed uso del territorio), l'edificabilità legale è riconosciuta:

a) alle aree insorte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

b) omissis

Documento riservato a seguito di accesso
da utilizzare nel rispetto del segreto di consigliere

c)..... omissis

Con riferimento alle precisazioni di carattere generale dianzi puntualizzate deve, pertanto, stabilirsi se, per il caso di cui trattasi, si debba fare riferimento ad indennità afferente un'area edificata, edificabile o meno.

In merito la risposta appare del tutto scontata; invero, l'ambito in cui insistono i suoli in oggetto risulta, senza ombra di dubbio, completamente urbanizzato ed edificato; in particolare, l'area di cui si discute è parte - area a giardino - di un complesso già edificato posto nel centro di Molinella.

Pertanto, la problematica relativa all'edificabilità dei suoli in esame, prescindendo dalla possibilità realizzativa consentita proprio dalla destinazione che ha assoggettato i beni in questione ad esproprio, risulta del tutto superata, trattandosi di ambito consolidato del centro storico in cui i suoli hanno già, di fatto, partecipato alla capacità edificatoria realizzata.

È del tutto evidente, comunque, che, nello specifico caso, l'entità unitaria da prendere a riferimento per l'individuazione della ricercata indennità definitiva di esproprio non potrà certo prescindere dall'ubicazione e dall'ambito in cui ricadono le aree in oggetto, nonché dal fatto che le stesse sono, come più volte rilevato, parte di un complesso edificato il quale, oltre a subire un esproprio, viene ad essere assoggettato ad una servitù di passaggio (che, in relazione alla preesistenza delle porte nella facciata posteriore del Cinema-Teatro, molto probabilmente già sussisteva).

Documento rilasciato a seguito di accesso da utilizzare nel rispetto del diritto di privacy con

Ciò rilevato, si ritiene opportuno in questa sede esporre alcune considerazioni di carattere generale e particolare che verranno utilizzate nel prosieguo della presente relazione.

In primo luogo, si desidera evidenziare come l'area a cortile ed a giardino di pertinenza del complesso costruttivo di proprietà dei Sigg. Mazzacurati-Natalini si sviluppi per complessivi mq. 1.546 (mq. 1.206 l'originario mapp. 212, mq. 70 mapp. 382 e mq. 270 mapp. 383) e di tale superficie oltre il 30% (mq. 498 / mq. 1.546) venga espropriata e la residua proprietà del mappale 212 (parte) venga gravata da servitù di passaggio e di parziale occupazione temporanea.

Di poi, si fa rilevare come i valori di mercato, emergenti sia da specifiche indagini esperite presso operatori del settore immobiliare, che esaminando i più qualificati osservatori immobiliari (pubblicazioni) e relativi ad immobili posti nella medesima zona e con tipologie edilizie corrispondenti a quelli dell'ambito considerato o ad essi assimilabili, risultino oscillare intorno alle entità economiche di seguito riportate:

Fonte	Destinazione	Stato d'uso	Valore min. €/mq.	Valore med. €/mq.	Valore max. €/mq.
Agenzia Territorio	Abitazione civile	ottimo	1.800,00		2.000,00
Agenzia Territorio	Magazzino	normale	450,00		600,00
FIAIP	Abitazione	ottimo	1.800,00		2.000,00

FIAIP	Magazzino	buono	450,00		550,00
Consulente immobiliare	abitazione	ottimo		2.000,00	

Dalle considerazioni dianzi sviluppate discende, in tutta evidenza, come l'originario valore del complesso edilizio di proprietà Mazzacurati-Natalini, in relazione sia all'esproprio parziale che alla servitù di passaggio gravante sui suoli residui, verrà a subire un sensibile deprezzamento.

Tale deprezzamento può obiettivamente essere individuato facendo riferimento sia ad una percentuale (pari al 15%) del valore medio/massimo del prodotto edilizio finito con destinazione ad abitazione da applicare alla consistenza dei suoli a cortile giardino (pari a: mq. 498,0 – mq. 5,5 = mq. 492,5) oggetto di esproprio, sia al valore del ripostiglio (della consistenza di mq. 5,5) considerato in stato meno che ordinario.

Ciò puntualizzato l'indennità definitiva dei beni in oggetto può determinarsi in base ai calcoli di seguito riportati:

mq. 492,5 x € 2.000,00/mq. x 0,15 = € 147.750,00

mq. 5,5 x € 350,00/mq. = € 1.925,00

Indennità definitiva in cifra tonda: € 150.000,00

Da evidenziare come l'importo complessivo dianzi accertato rappresenti, in tutta obiettività, l'indennità definitiva spettante alla proprietà Mazzacurati-Natalini sia per esproprio parziale sia per occupazione temporanea che per imposizione della servitù di passaggio gravante su parte del mappale 212, aspetti tutti che sono stati opportunamente ponderati nel fissare le entità economiche unitarie sulla base delle quali è stata calcolata la ricercata suddetta indennità.

Documento riassuntivo a seguito di sopralluogo
da utilizzare nel rispetto del principio di trasparenza amministrativa art. 103 del D.Lgs. n. 163/2001

* * * *

In relazione a tutto quanto dianzi puntualizzato,

Il Collegio

costituito nei membri: Dott. Ing. Roberto Pancotti, Dott. Ing. Massimo Di Marco e Geom. Marco Parisini, in adempimento all'incarico conferito, in riferimento all' art.21 del DPR 327/01,

condivide all'unanimità

che l'indennità definitiva di espropriazione del lotto di terreno di mq. 498 (comprensiva della relativa indennità di occupazione temporanea e di quella per servitù di passaggio su parte del mappale 212), lotto posto nel centro storico di Molinella, all'interno della Via Mazzini, confinante col Cinema-Teatro Comunale, è, **in cifra tonda, pari ad €. 150.000,00 (Euro centocinquanta-mila/00)**

* * *

La presente relazione-determinazione dell'indennità definitiva verrà depositata presso l'Autorità espropriante, ovvero il Comune di Molinella, come previsto al punto 10 del predetto Art.21 DPR 327/01.

Bologna, 03.07.2009



[Signature]
Dott. Ing. Roberto Pancotti



[Signature]
Dott. Ing. Massimo Di Marco

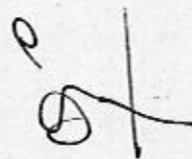


[Signature]
Geom. Marco Parisini

[Signature]
15

Allegati:

- Planimetria dimostrativa con individuazione dell'area
- Rilievo fotografico



Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

Allegati

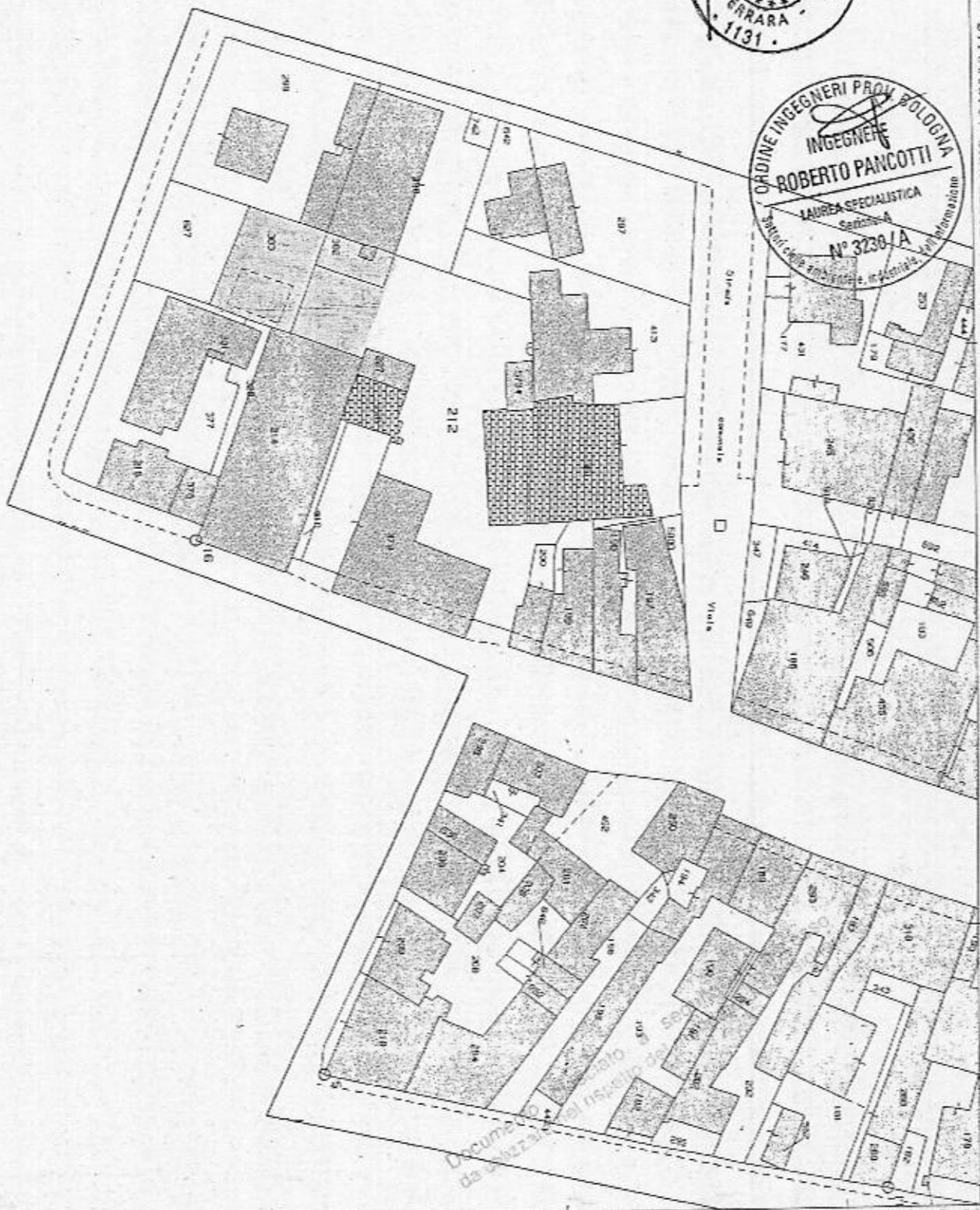


Documento riservato a seguito di accesso agli
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere come

Geom. Marco Parisini

ALLEGATO

Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: SANFELICE STEFANO



Documento allegato al progetto di
da depositare al n. 57/2009

Per Vistura

Rilievo fotografico



Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

Geom. Marco Parisini

RELAZIONE FOTOGRAFICA

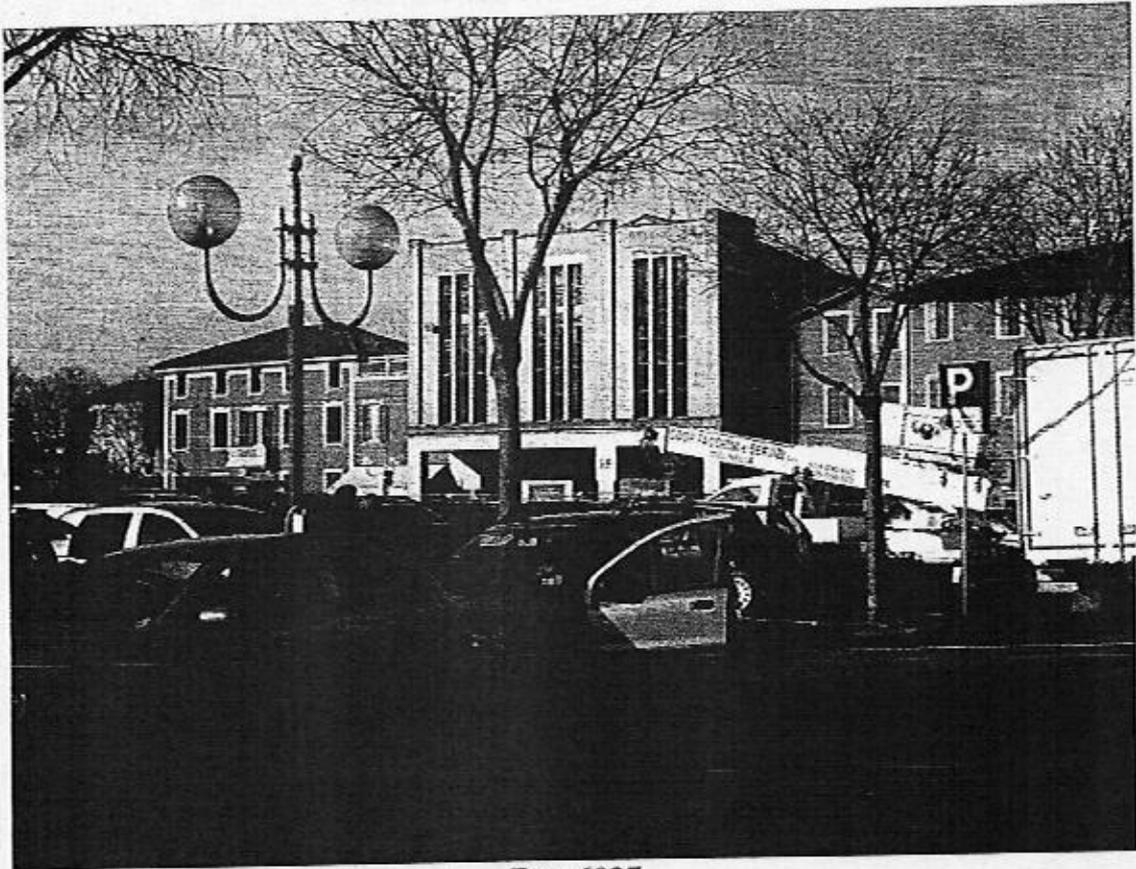


Foto 6027

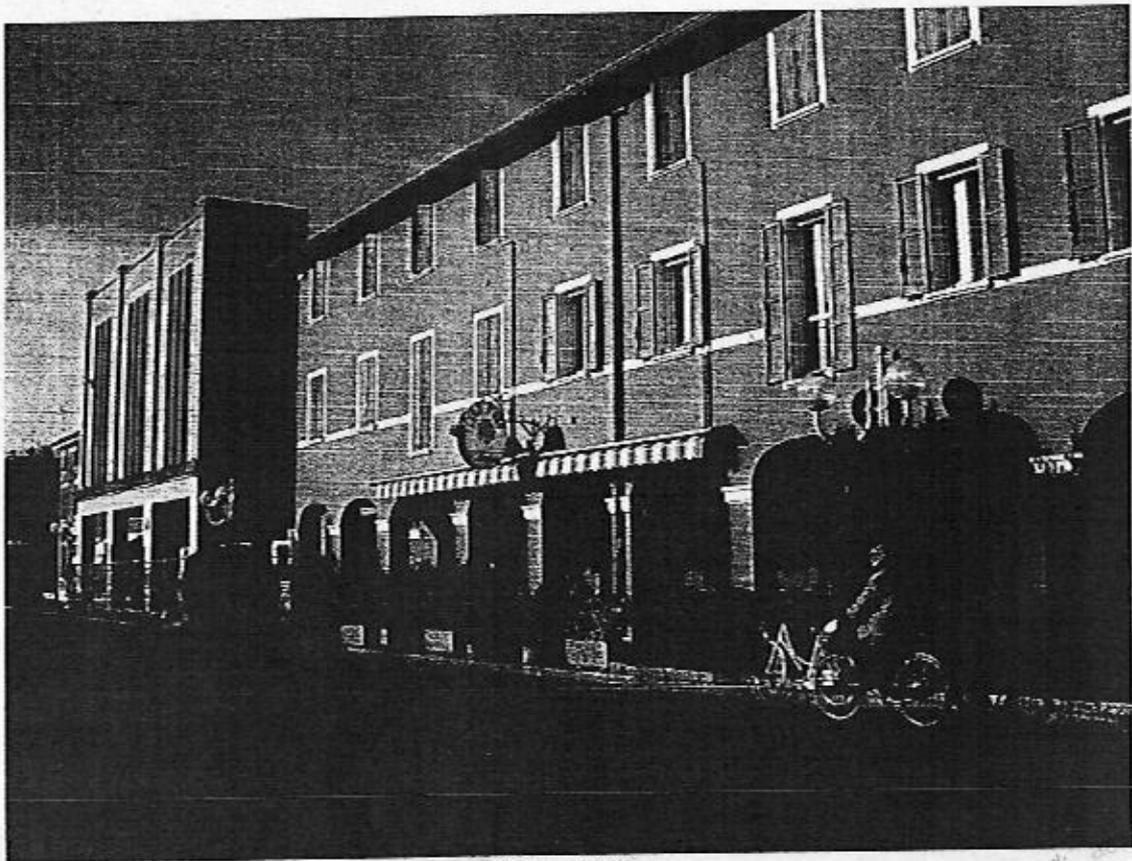


Foto 6023

[Handwritten signatures and initials]

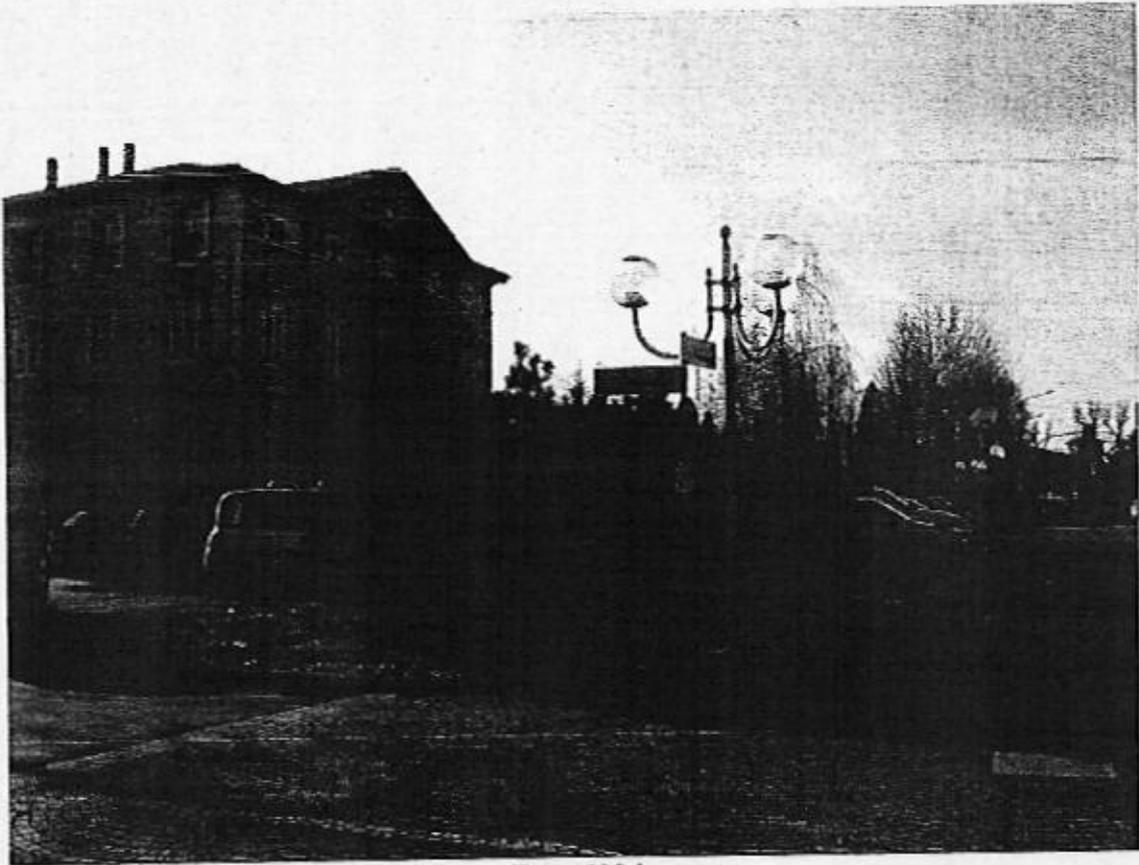


Foto 6024

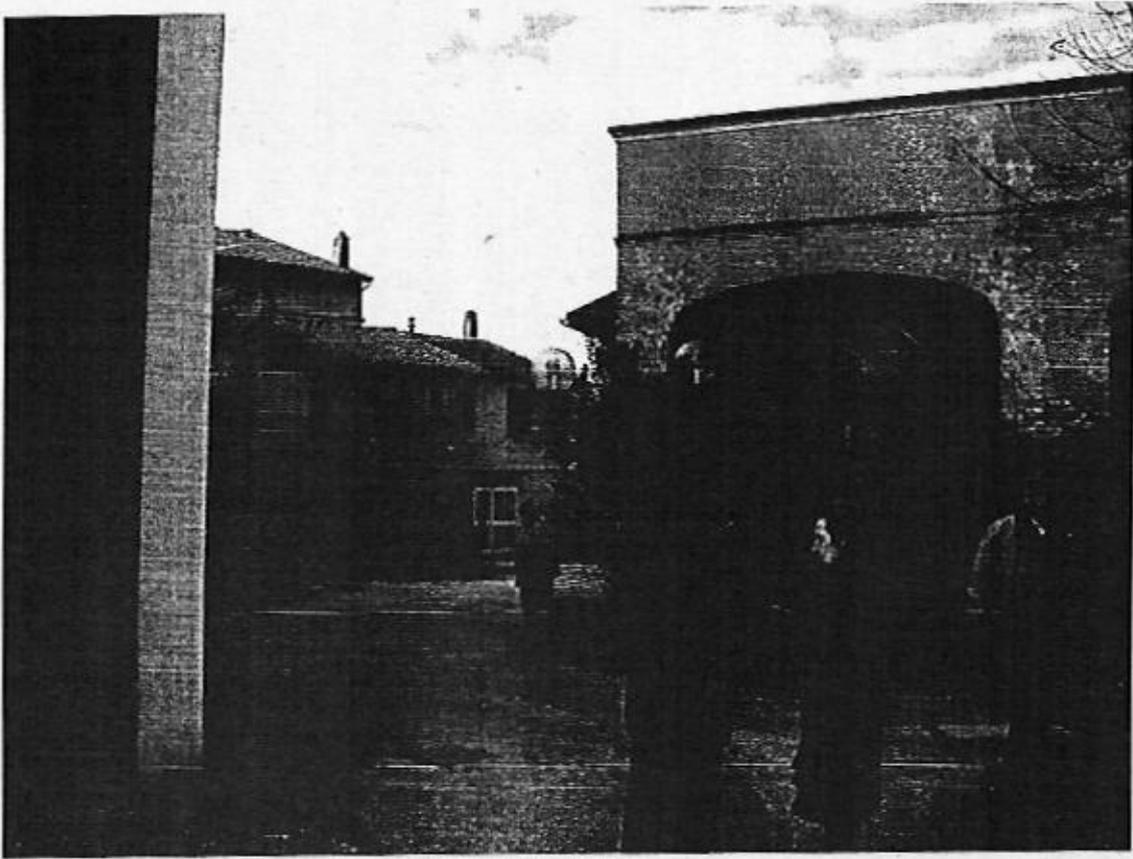


Foto 5987

2 Documento rilasciato a seguito di accesso agli
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]

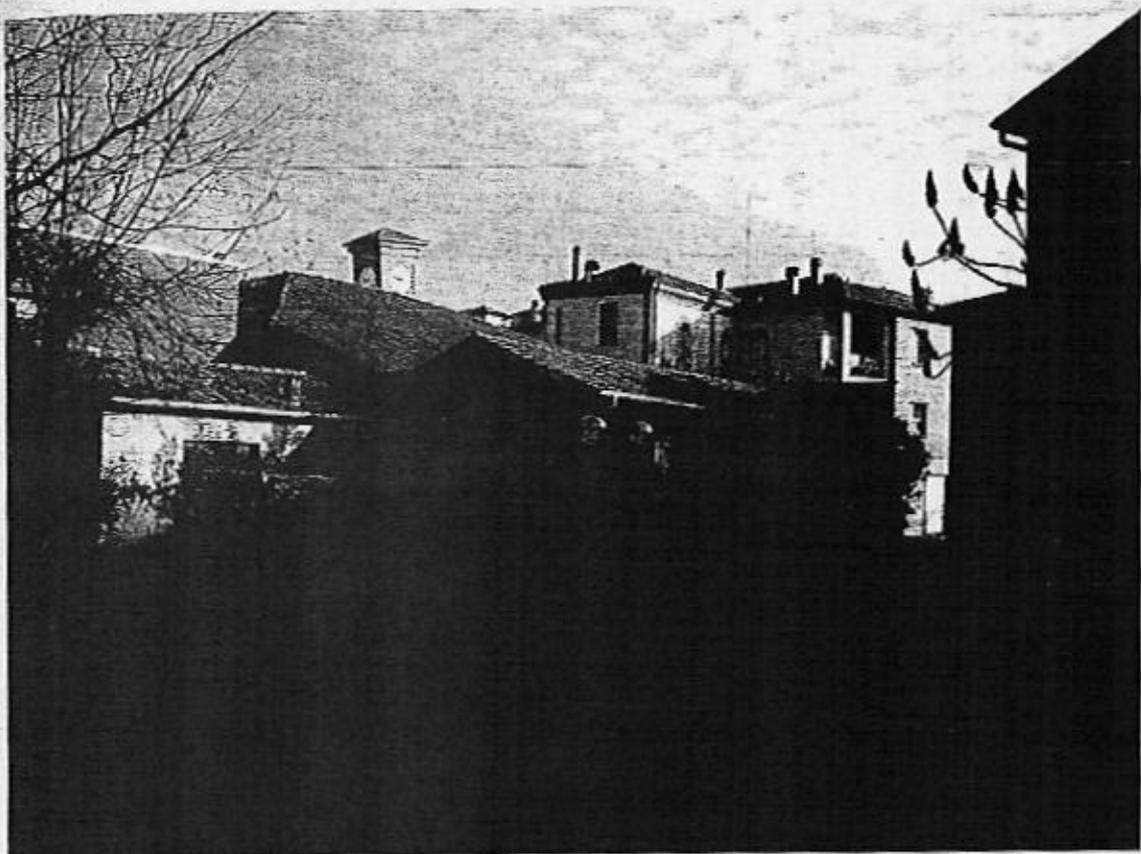


Foto 5992

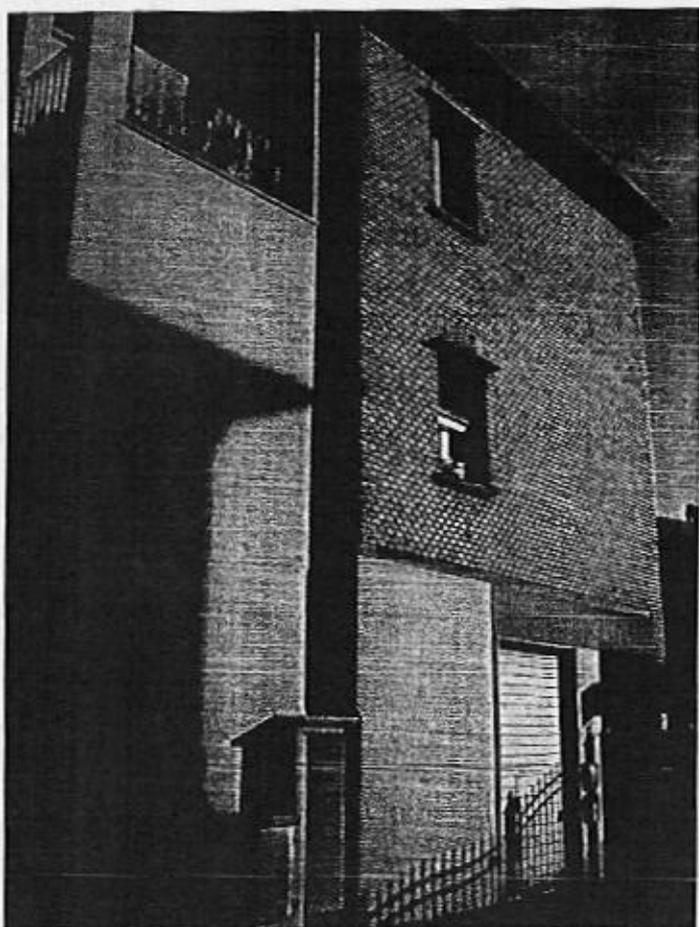


Foto 6022

A handwritten signature or mark consisting of a stylized, cursive letter 'B' or similar character.

A handwritten signature or mark consisting of a stylized, cursive letter 'G' or similar character.

A handwritten mark consisting of a stylized, cursive letter 'X' or similar character.

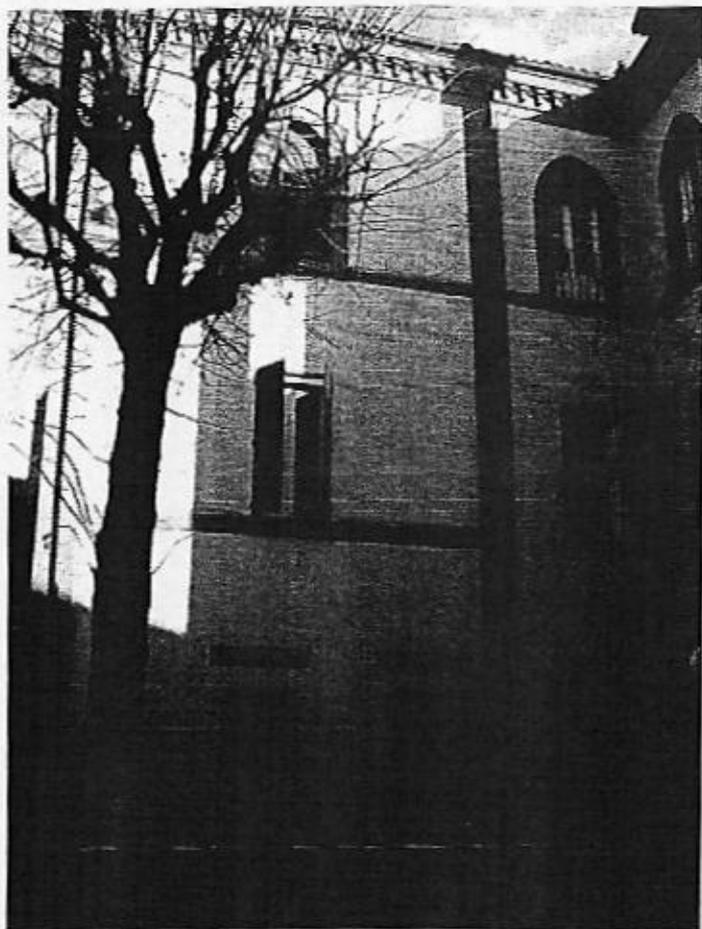


Foto 6021

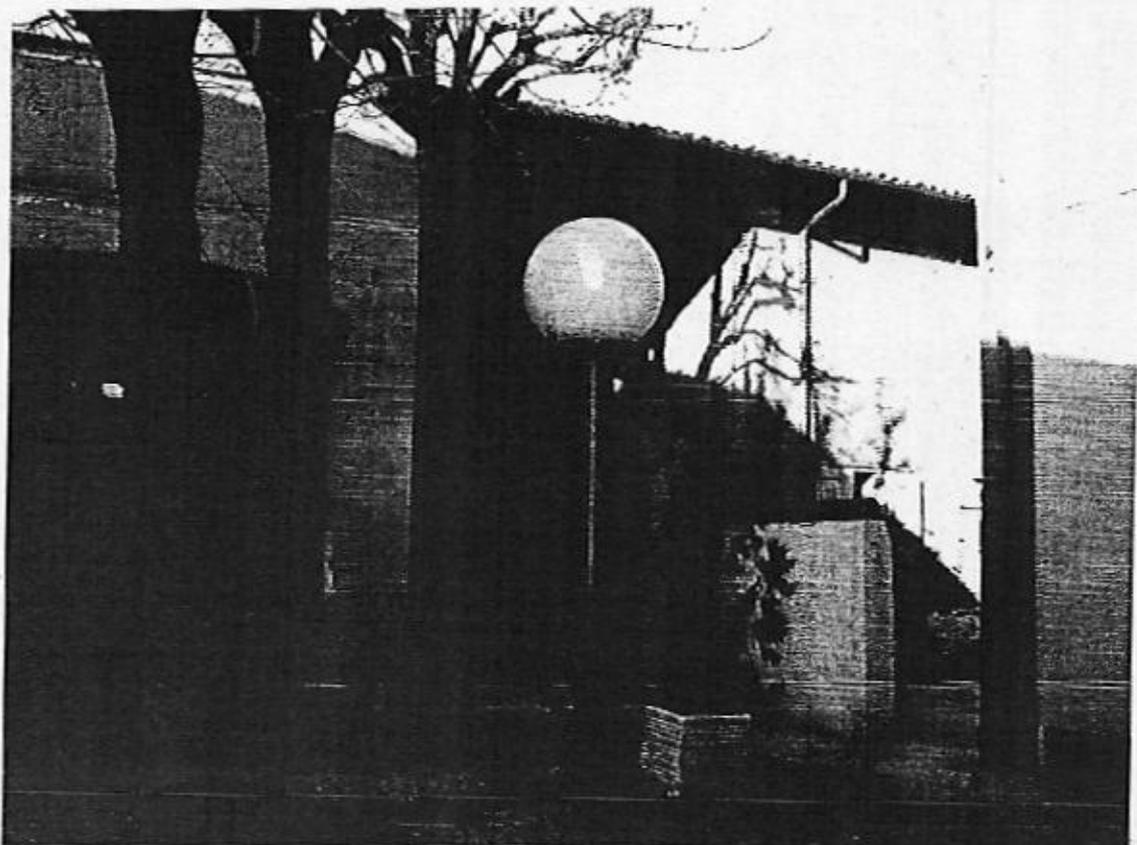


Foto 6018

4 Documento rilasciato a seguito di processo agli atti,
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

Handwritten signature
g-
7

Handwritten mark



Foto 6019

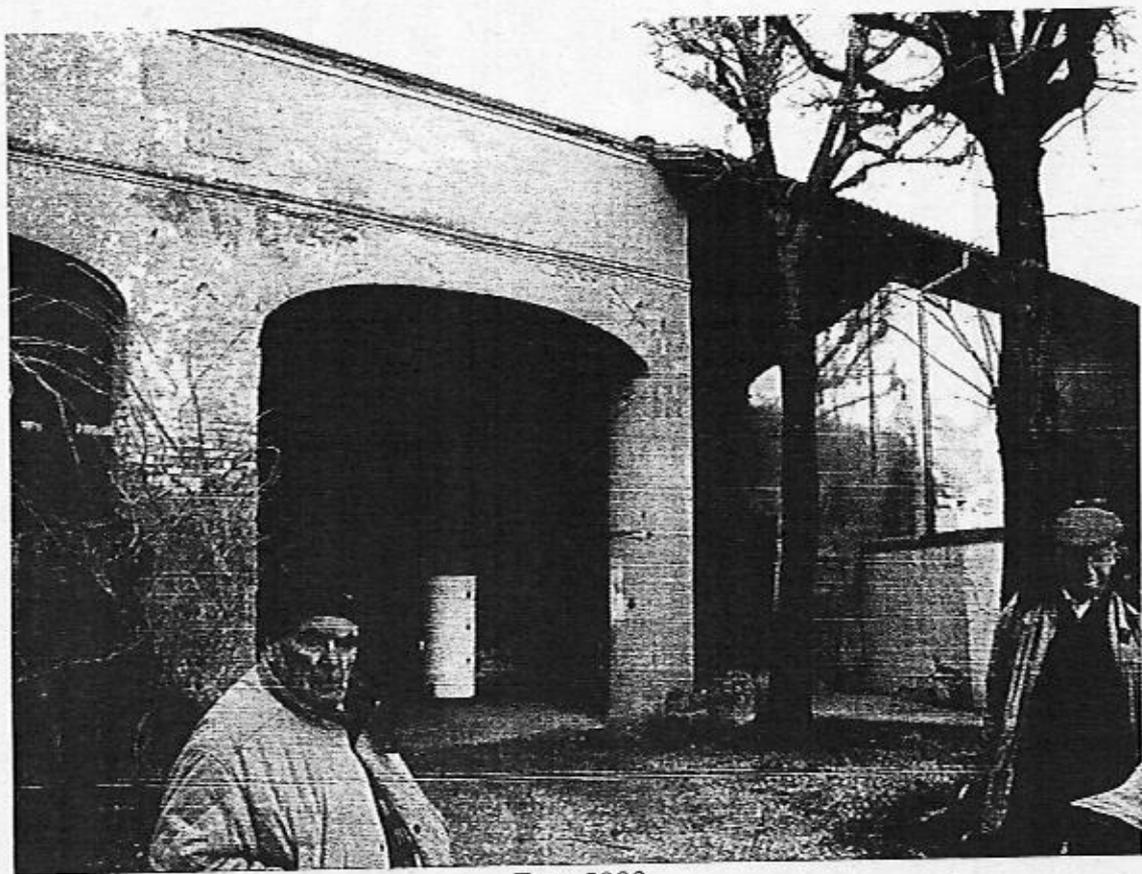


Foto 5988

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]



Foto 6013

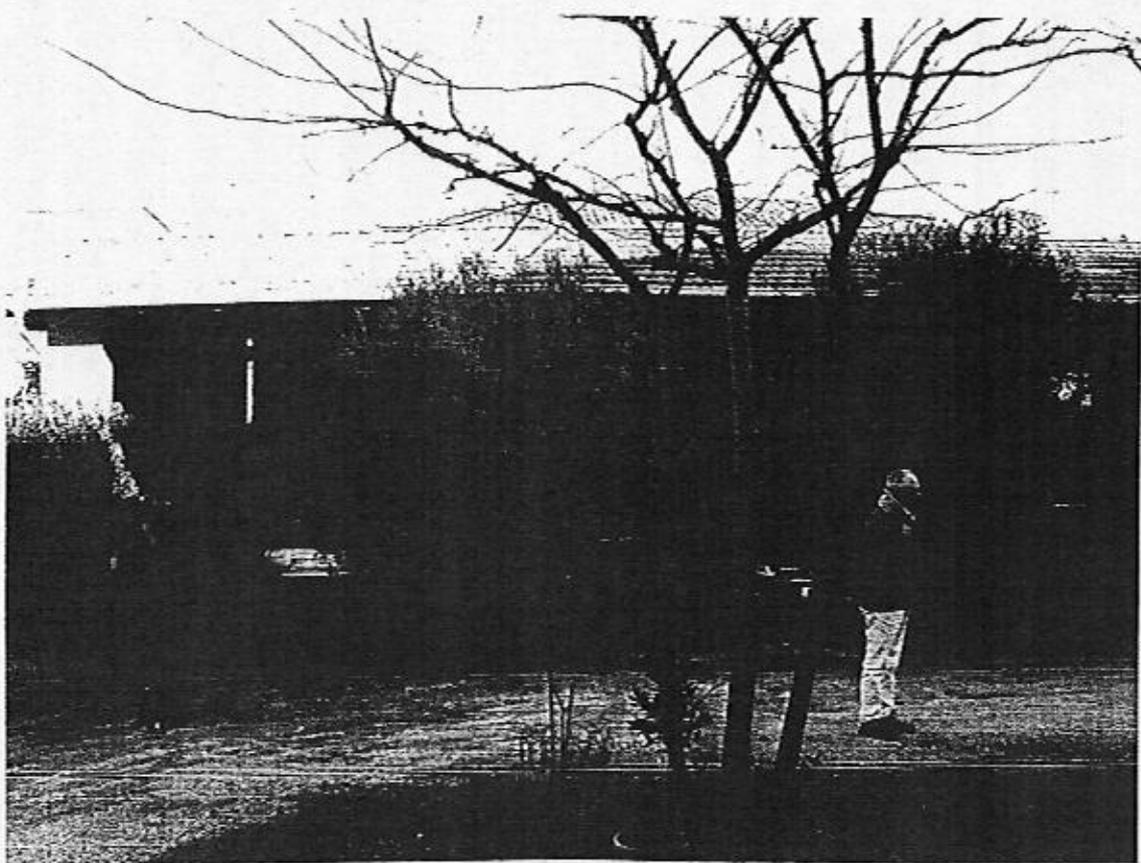


Foto 6012

6 Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

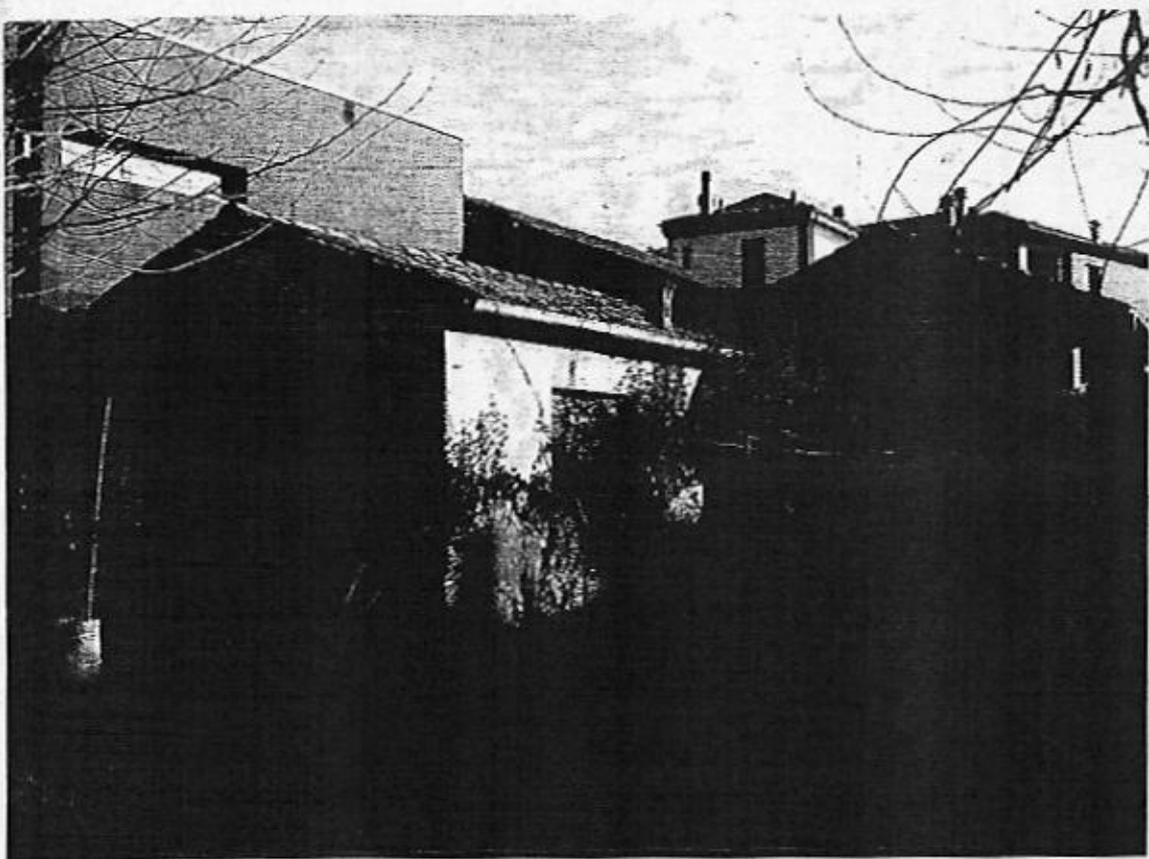


Foto 6011

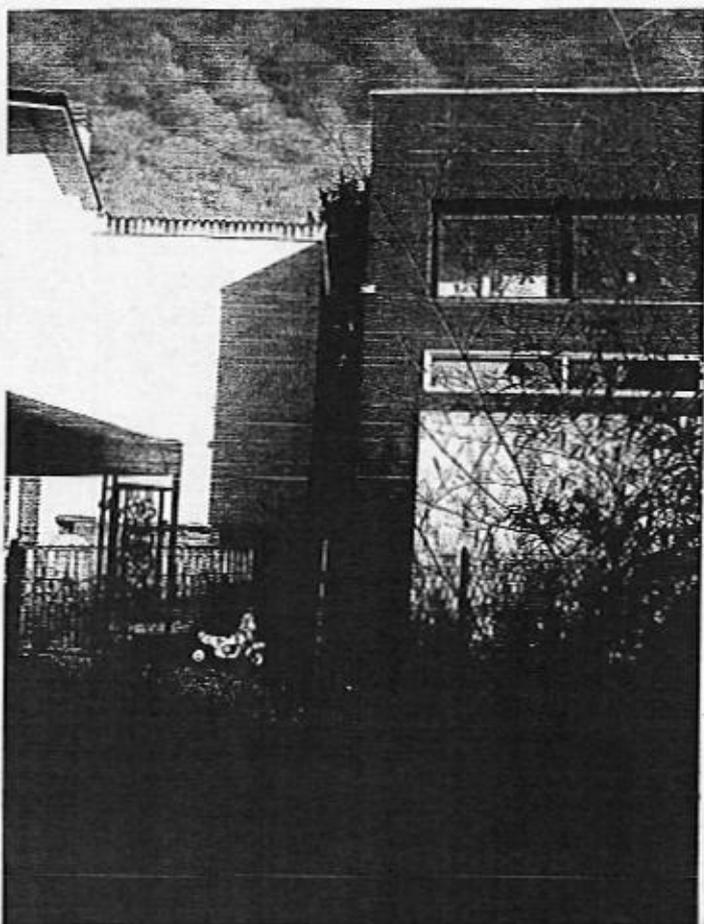


Foto 6010

7 Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale.

de

g.

#

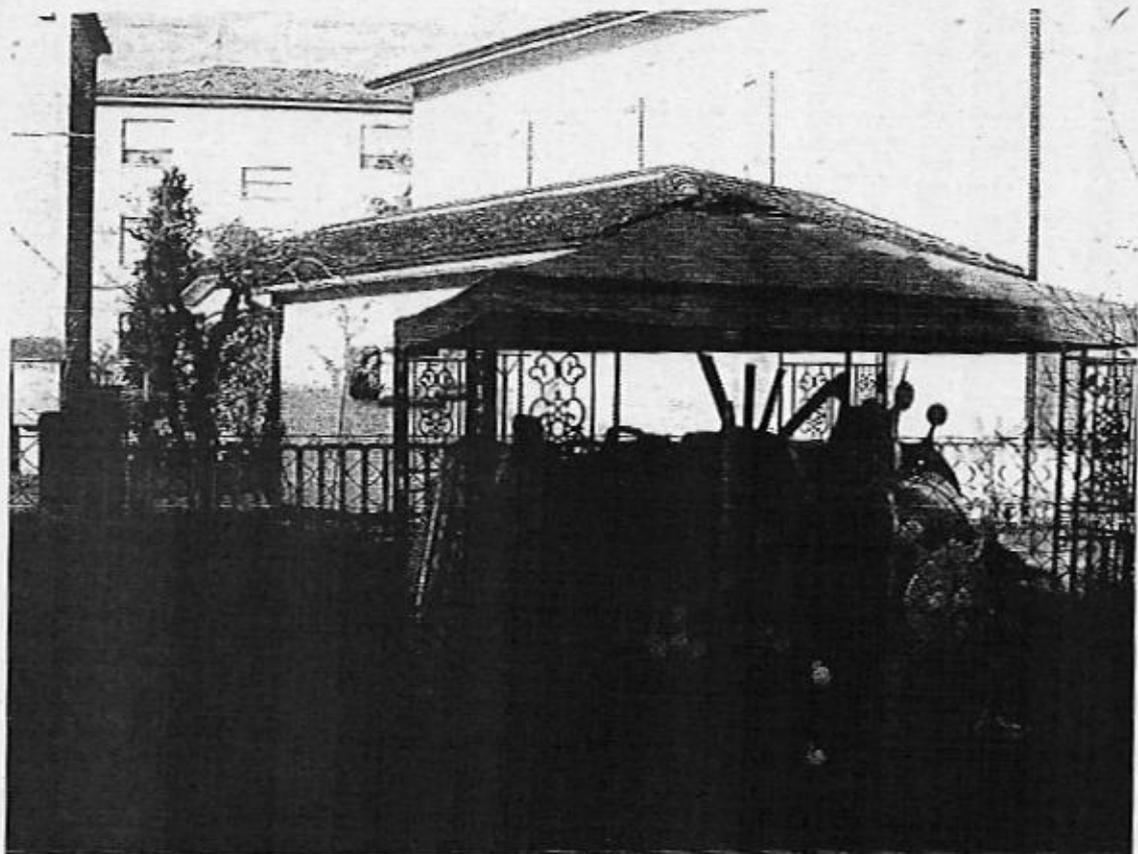


Foto 6009

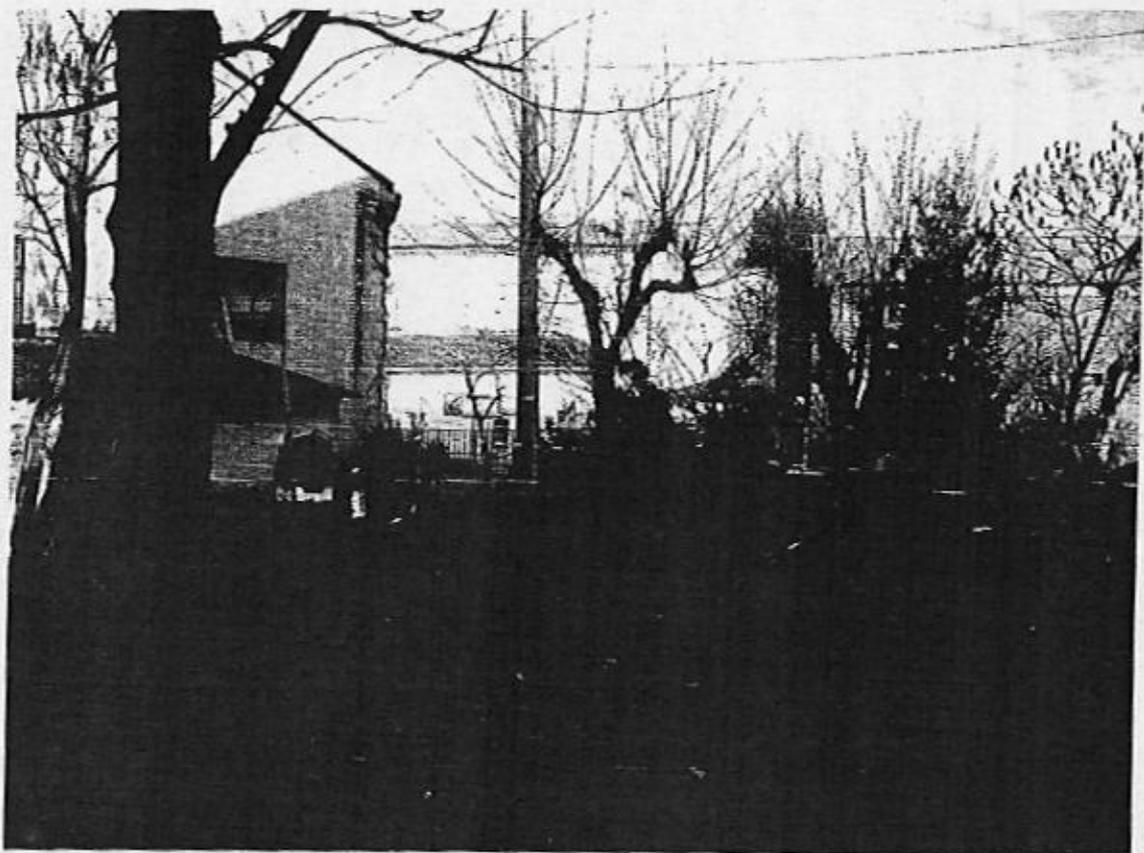


Foto 6006

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

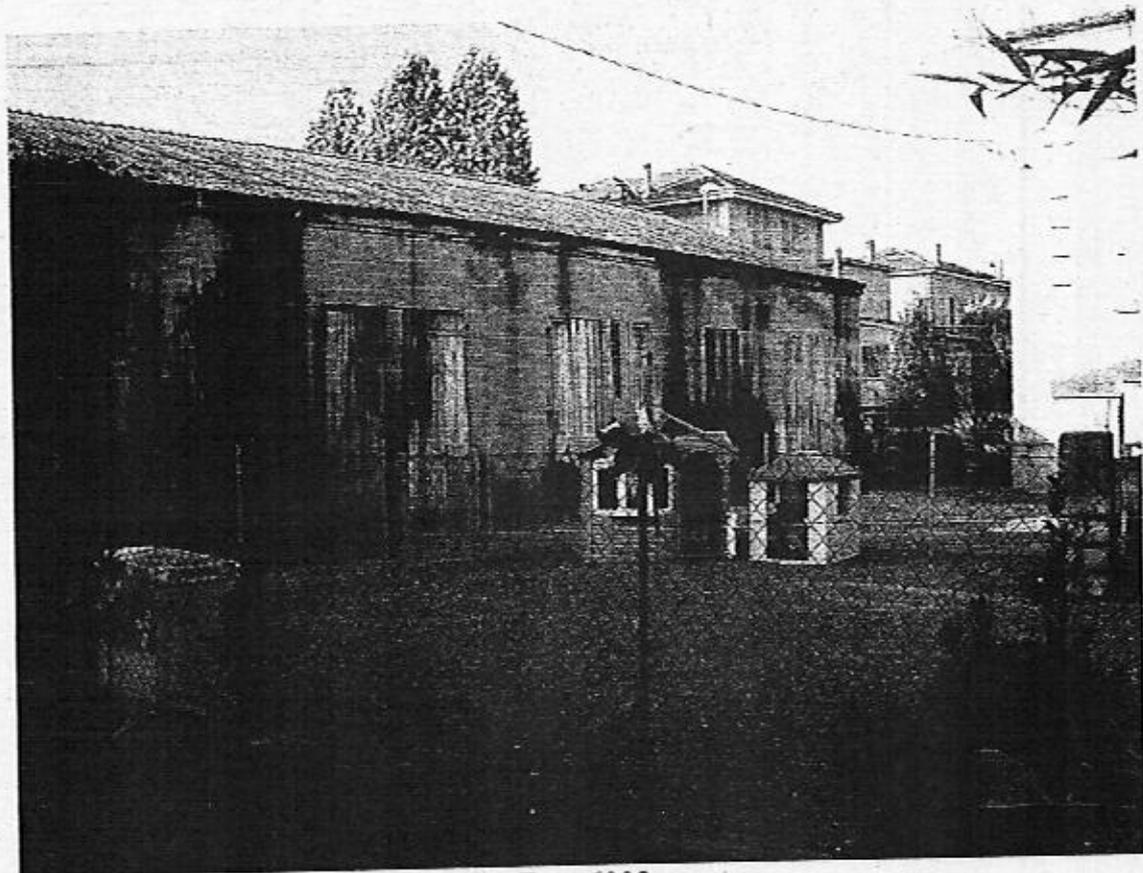


Foto 6008

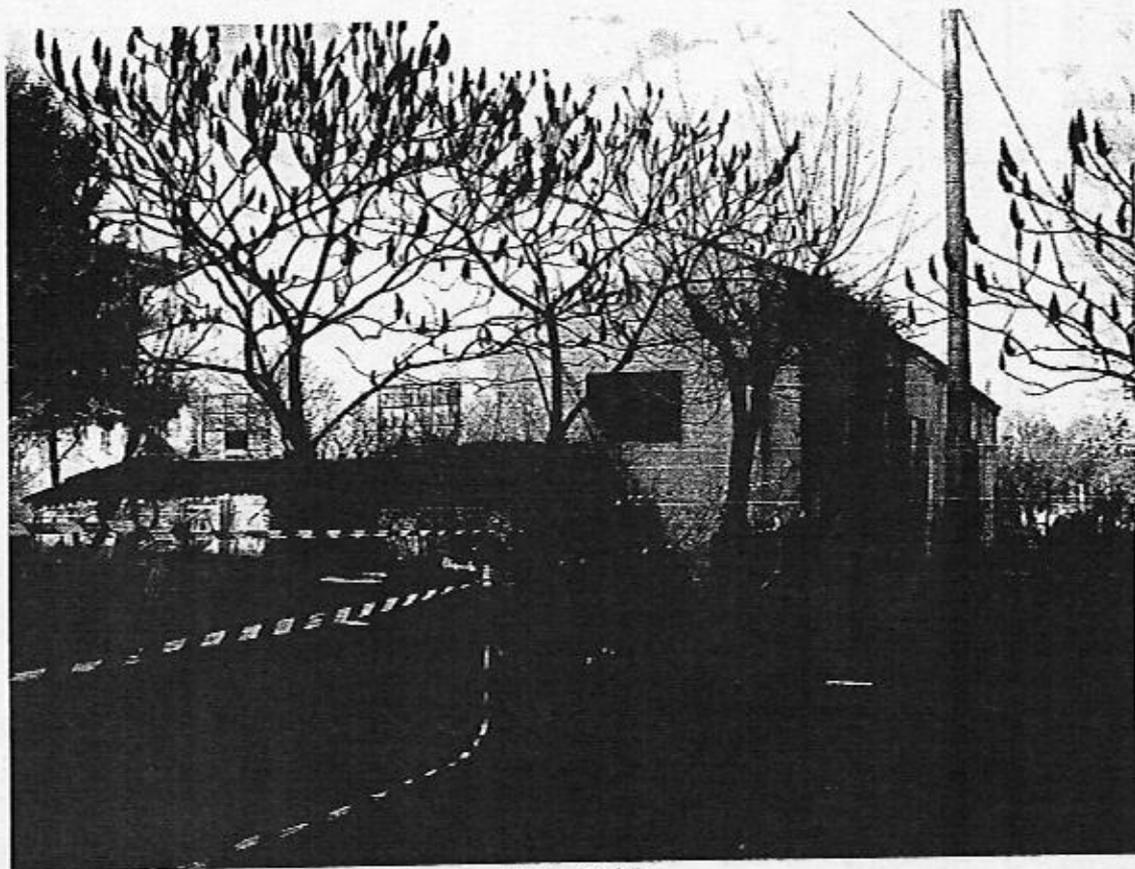


Foto 5995

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Foto 6017

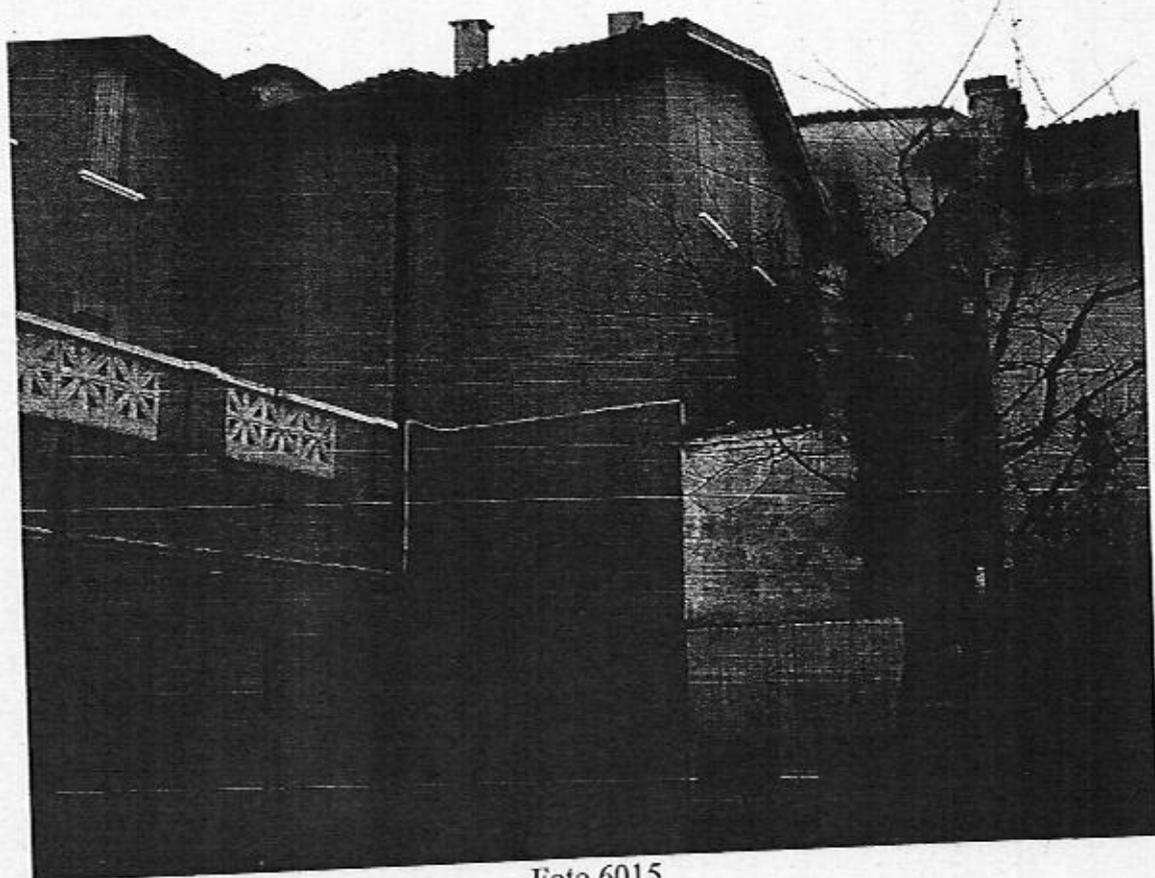


Foto 6015

10 documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

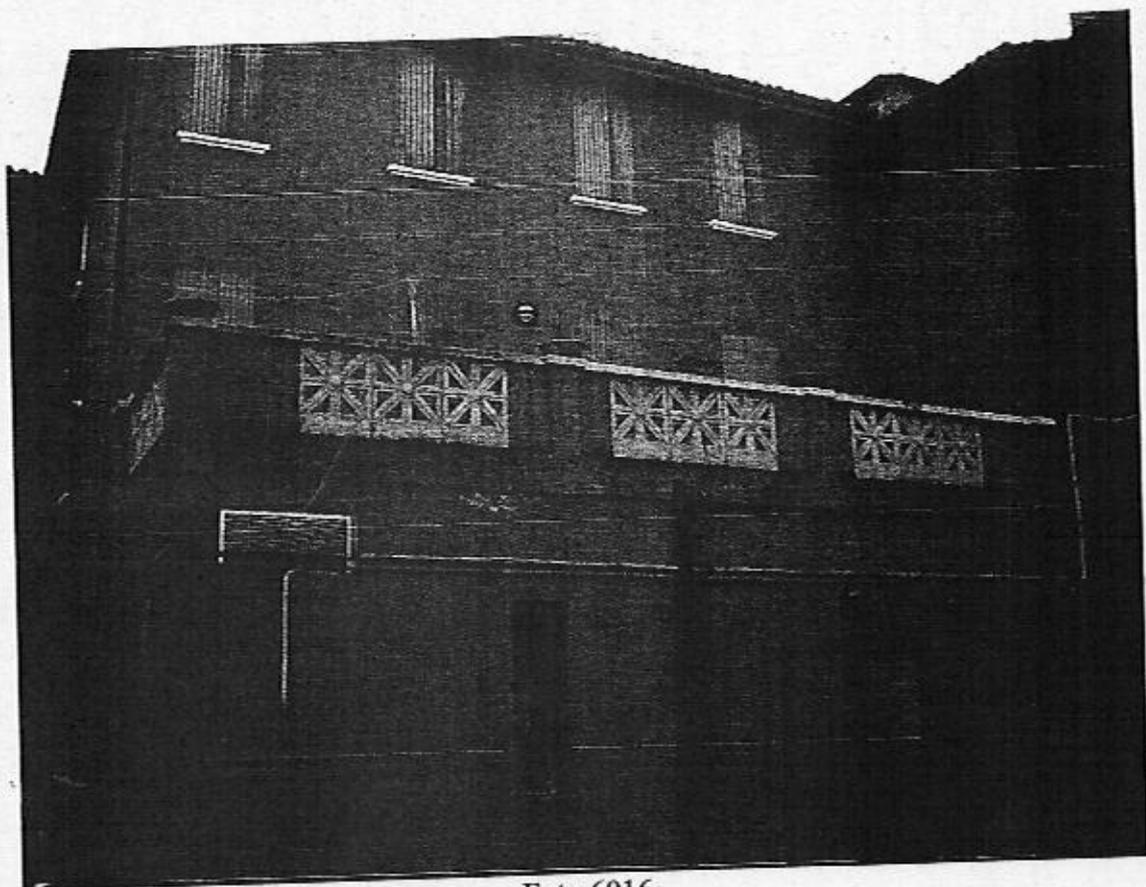


Foto 6016

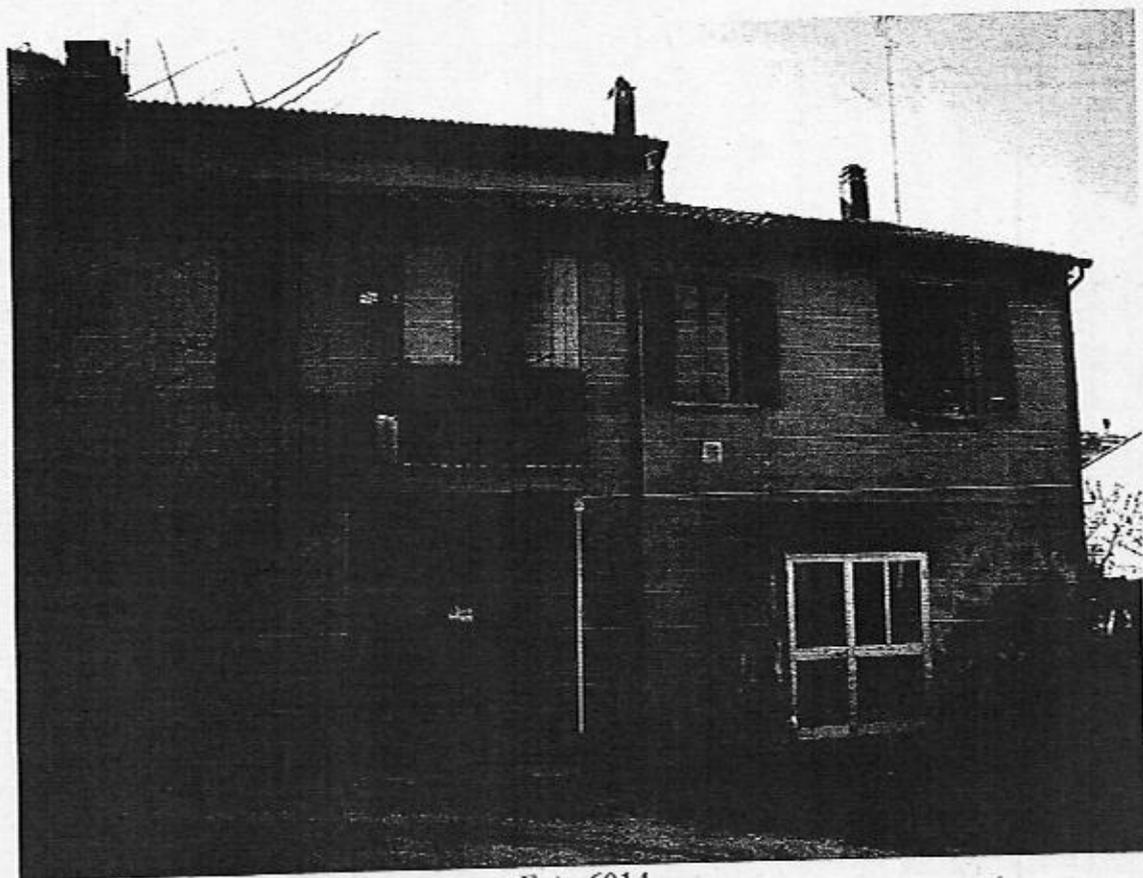


Foto 6014

[Handwritten signature]



Foto 5991

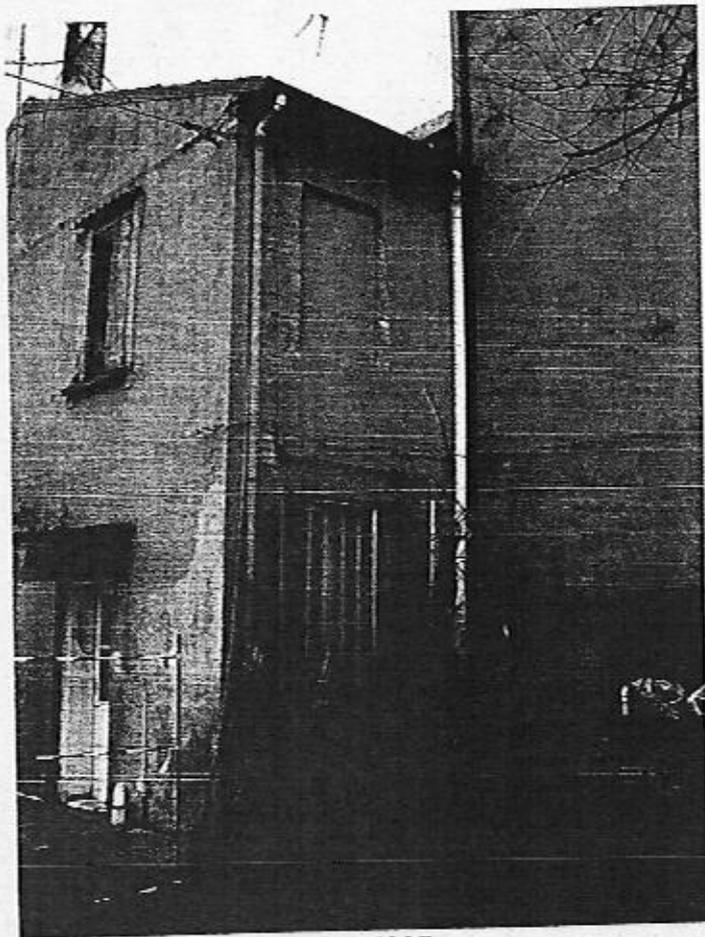


Foto 5997

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da ubbizzare nel rispetto del mandato di conservazione comunale

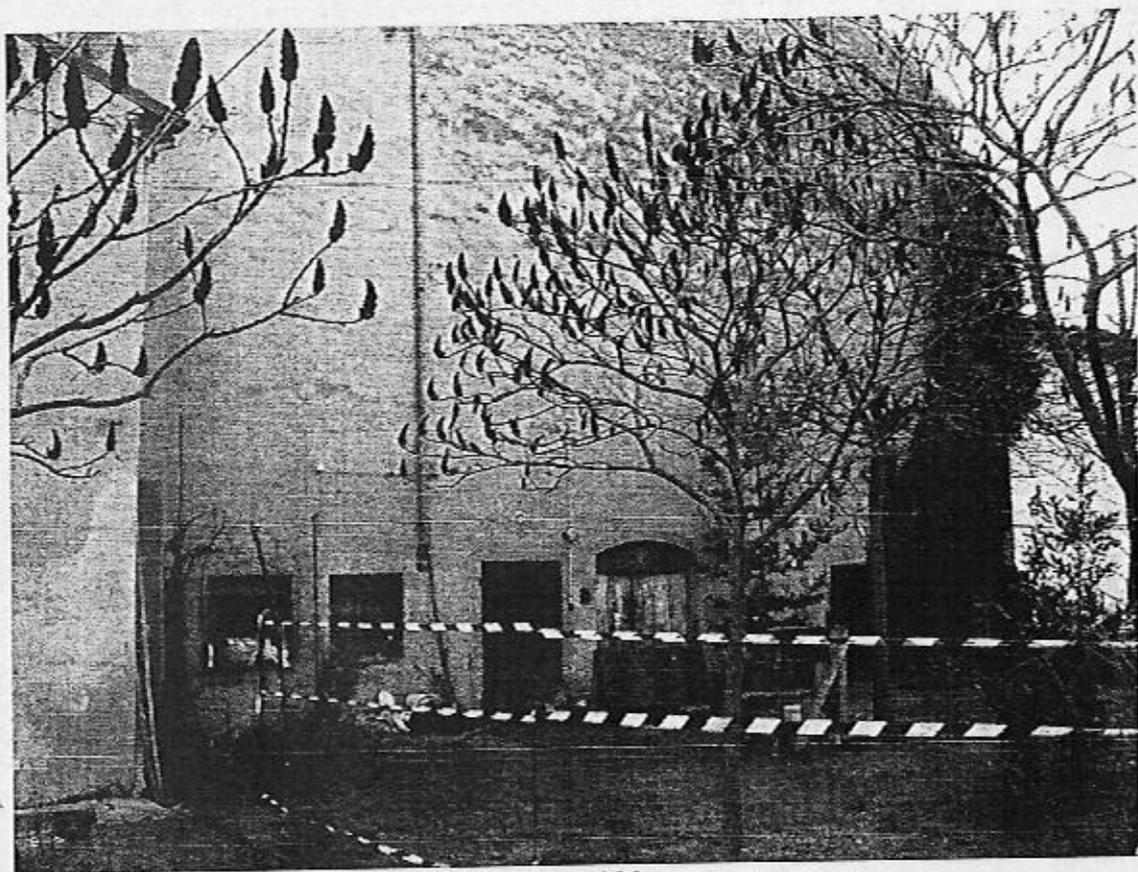


Foto 5990



Foto 5989

Documento rilasciato
da piazzare nell'ispezione
seguito di accesso agli atti
1
97
1

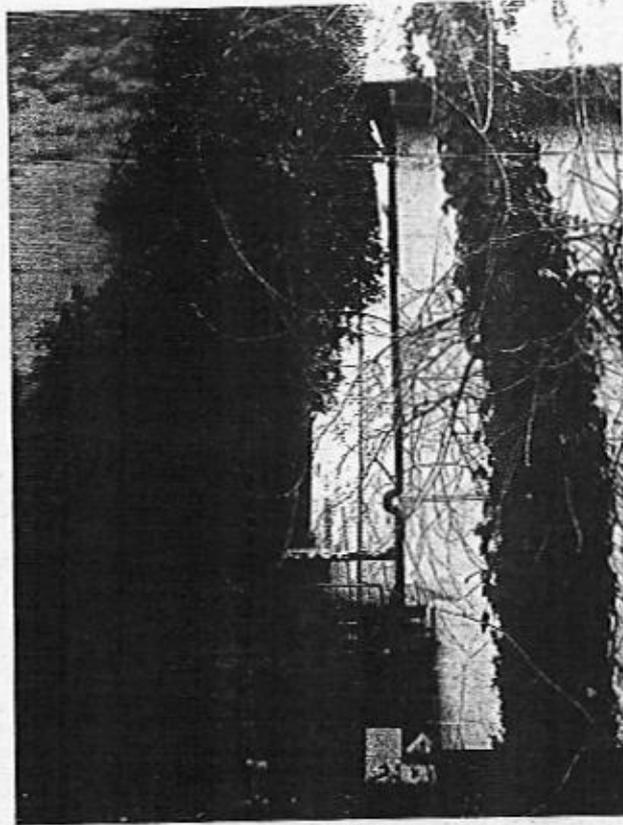


Foto 6001

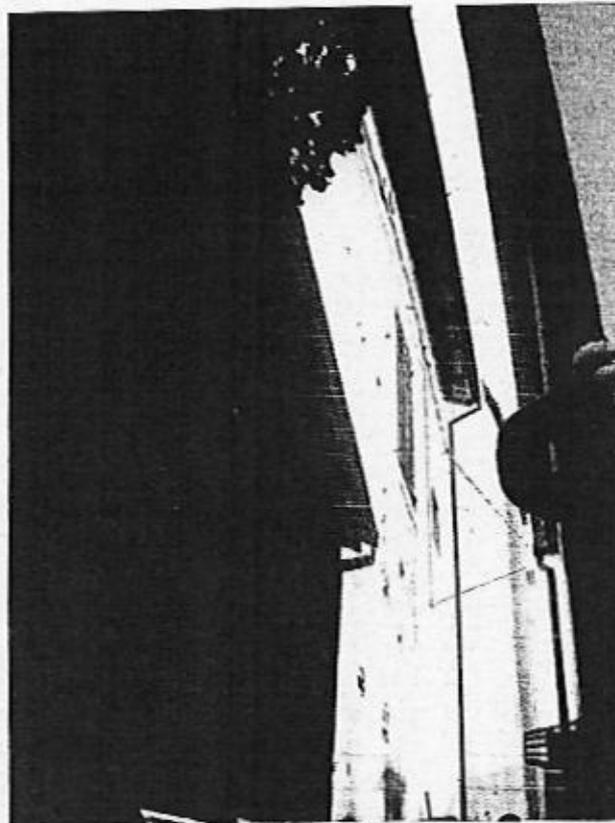


Foto 6003

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di conservazione comunale

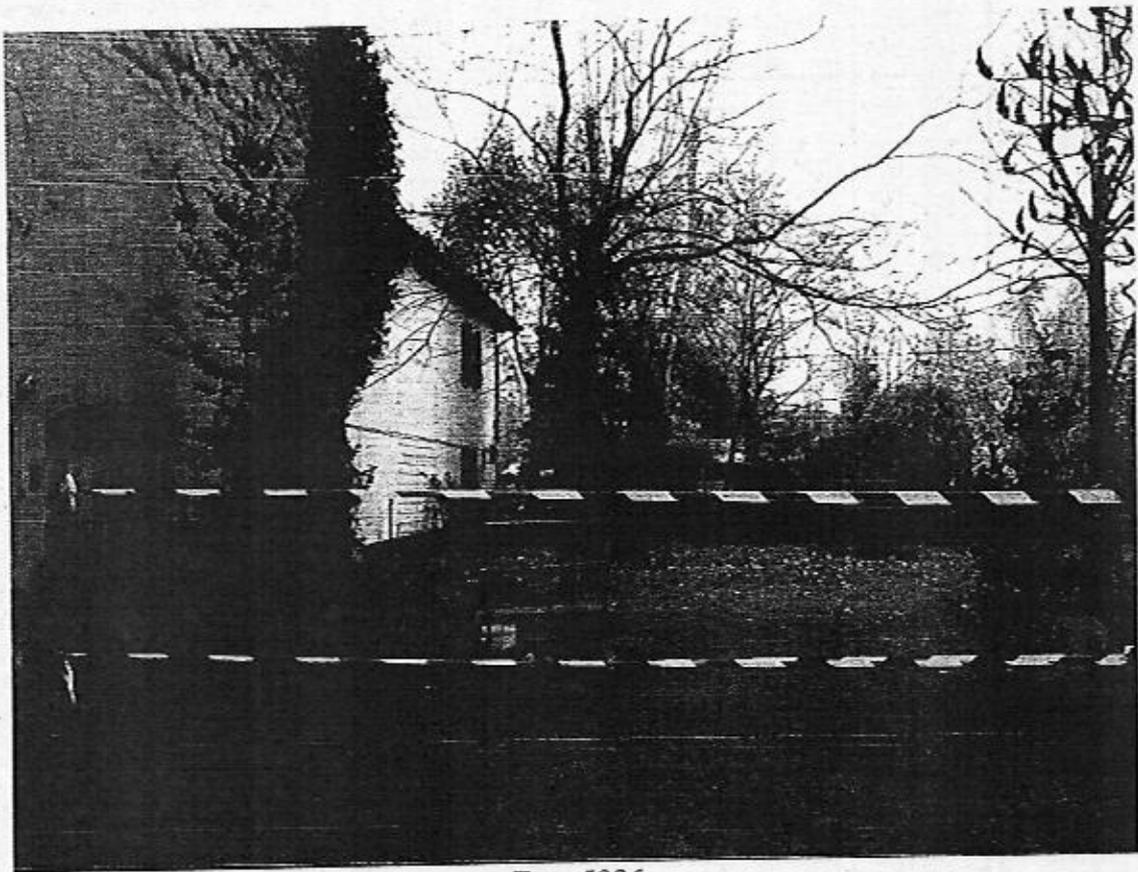


Foto 5996

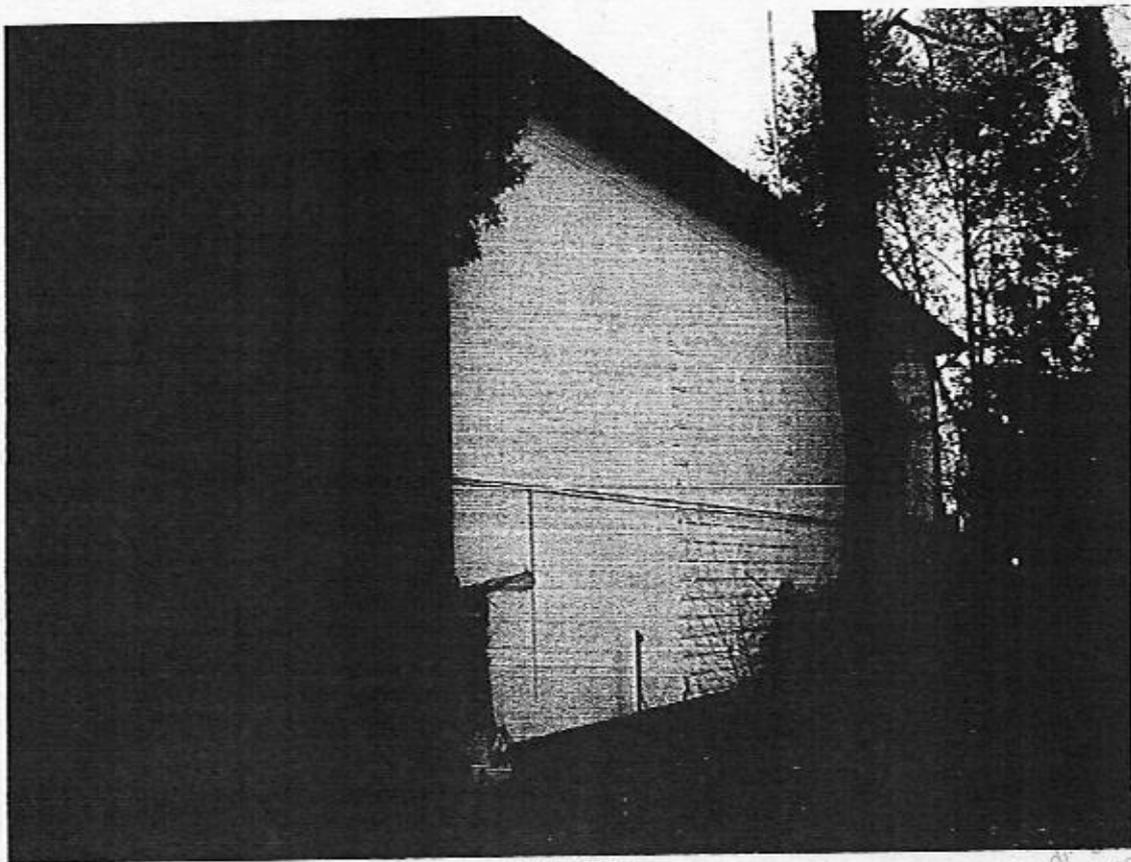


Foto 6000

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



Foto 5999

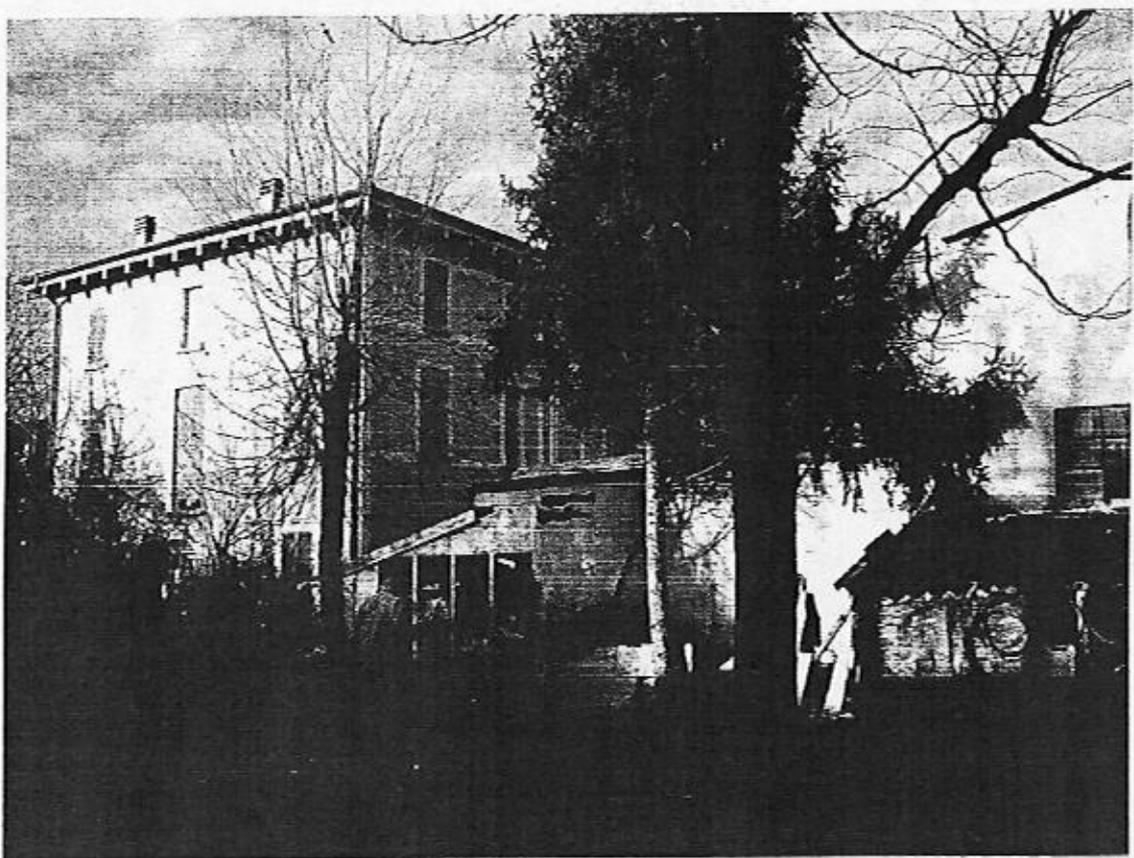


Foto 5998

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

Handwritten signature and initials

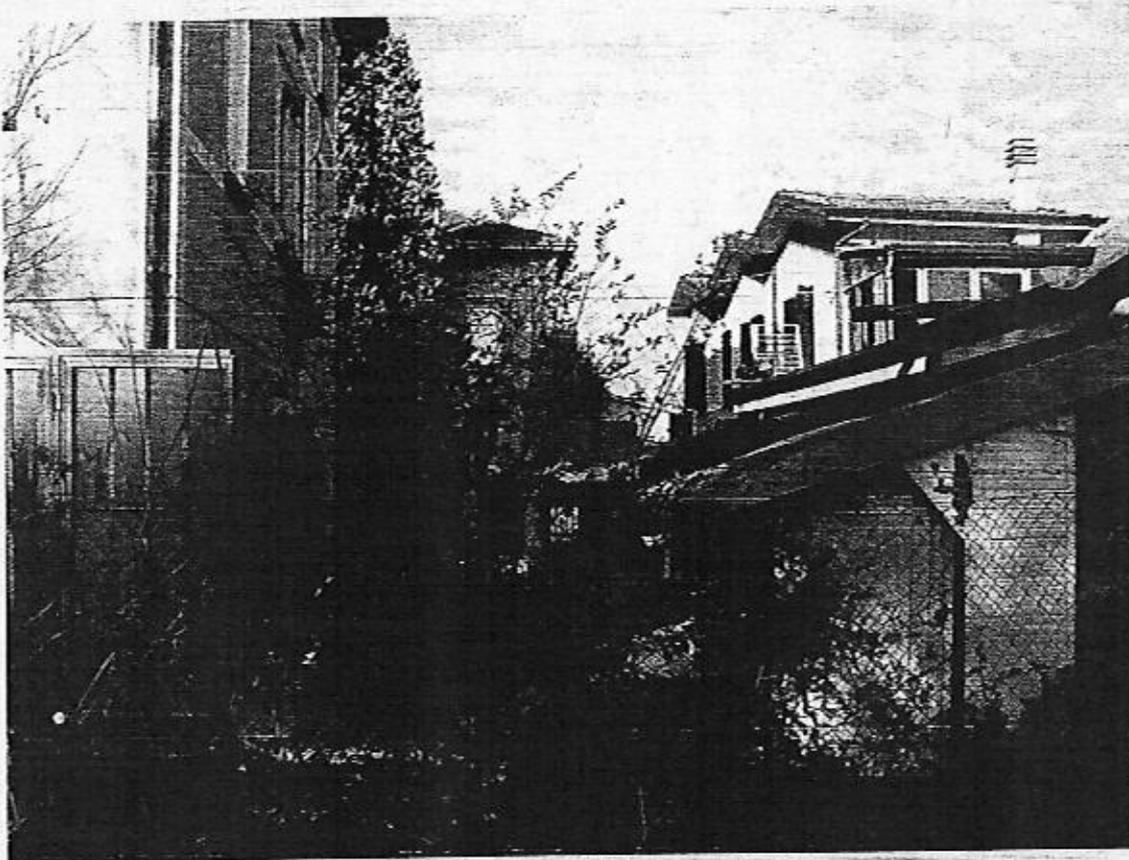


Foto 6005

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

COMUNE DI MOLINELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to SELVA BRUNO

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 16/01/2010 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

- Viene contestualmente comunicata alla Prefettura
 Viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari

Molinella, li 16/01/2010

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 16/01/2010 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000, come risulta da apposita attestazione del messo comunale, agli atti di questo Comune.

Molinella, li

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L. 28/12/2009

Molinella, li 16/01/2010

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

Molinella, li

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Il presente documento è conforme all'originale per uso amministrativo



Il Segretario Generale
FRICANO DANILO

Molinella, li 16/01/2010

Daniilo Fricano

Deliberazione della Giunta Comunale N° 190 del 28/12/2009

Documento rilasciato a seguito di accesso agli atti
da utilizzare nel rispetto del mandato di consigliere comunale