



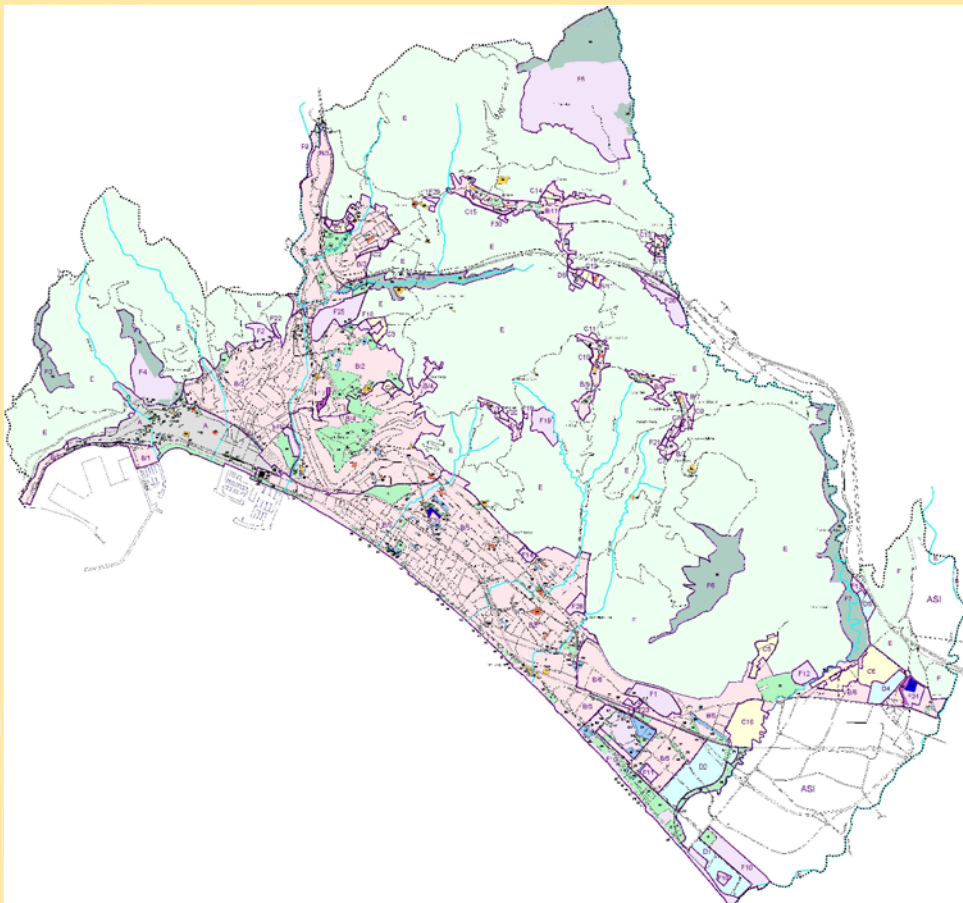
COMUNE DI SALERNO

SETTORE URBANISTICA TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI



ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE – RINNOVO DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI –

(art. 6 comma 1 lett. d) del Regolamento Regione Campania n.5/2011)



TAV.1

**Reiterazione vincoli espropriativi
– Relazione –**

ARCH. BIANCA DE ROBERTO
ARCH. DAVIDE PELOSIO
DOTT. ALBERTO DI LORENZO
ARCH. FILOMENA DARAIO

gruppo di lavoro

DIRETTORE Settore Urbanistica Territorio Piani e Programmi
DIRIGENTE Servizio Trasformazioni Urbanistiche
DIRETTORE Staff Sindaco
RESPONSABILE Ufficio di Piano

DIRETTORE
Arch. Bianca De Roberto

IL SINDACO
Vincenzo De Luca



COMUNE DI SALERNO
SETTORE URBANISTICA
TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI

RELAZIONE

Oggetto: Scadenza dei vincoli a contenuto espropriativo previsti dal PUC.
Proposta di reiterazione.

Il Piano Urbanistico Comunale è entrato in vigore il 24/01/2007, e quindi per esplicita previsione normativa il 25/01/2012 decadranno i vincoli preordinati all'esproprio posti dal PUC su alcuni immobili del territorio comunale.

Infatti, ai sensi dell'art. 9 (comma 2) del DPR 327/01, il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Se entro tale termine non è stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall' articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ai sensi dell'art. 12 dello stesso DPR 327/01 la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta:

- a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona;
- b) in ogni caso, quando in base alla normativa vigente equivale a dichiarazione di pubblica utilità l'approvazione di uno strumento urbanistico, anche di settore o attuativo, la definizione di una conferenza di servizi o il perfezionamento di un accordo di programma, ovvero il rilascio di una concessione, di una autorizzazione o di un atto avente effetti equivalenti.

Per la qual cosa può senz'altro affermarsi che per gli immobili per i quali risultano approvati i progetti definitivi di opere pubbliche o di pubblica utilità, ovvero risultano approvati i PIP ed i PEEP in esecuzione del PUC, i vincoli preordinati all'esproprio non decadono.

Ai sensi del comma 4 dello stesso art. 9, Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.

La normativa nazionale surrichiamata è contenuta nell' art. 38 della legge reg.le n° 16/2004 che specifica, altresì, che in caso di mancata reiterazione dei vincoli urbanistici, il Comune dovrà adottare la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate mediante l'adozione di una variante al PUC, entro il termine di tre mesi dalla scadenza dei vincoli.

Dal novero degli immobili sottoposti a vincolo espropriativo devono essere esclusi oltre quelli per i quali risulta nel quinquennio di vigenza del Piano già emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, anche gli immobili compresi in ambiti da attuarsi mediante

PUA (PdL, PdR, PP, etc) che in base alle norme del PUC possono essere attivati anche ad iniziativa privata su impulso dei proprietari degli immobili stessi, ciò in considerazione che in tali casi il “vincolo procedimentale” non è qualificabile come vincolo di tipo espropriativo, suscettibile quindi di perdere efficacia nel termine quinquennale stabilito dall'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187.

Nel PUC gli immobili sottoposti a vincolo procedimentale sono i seguenti:

- a) le Aree Standard (AS), le Aree per Viabilità (AV) e le Aree AT ad iniziativa pubblica (PEEP e PIP) inserite in Comparti Edificatori e quindi sottoposte al “doppio regime” di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- b) gli immobili compresi nei Parchi Territoriali, in ragione della possibilità offerta ai soggetti privati proprietari di presentare dei PUA inerenti aree di estensione minima di 5 ettari, potendosi riconoscere anche in questo caso la sussistenza, accanto al vincolo a contenuto espropriativo “ordinario”, di un “vincolo procedimentale” che può essere rimosso ad iniziativa privata, ai sensi dell'art. 127 delle NTA del PUC;
- c) gli immobili compresi negli ambiti costieri da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, in quanto le NTA del PUC all'art. 90, comma 7, ed all'art. 128 in analogia del primo ambito, prevedono la possibilità per i soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti di proporre piani per settori omogenei estesi ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200;
- d) gli immobili compresi negli ambiti di riqualificazione urbanistica e di ristrutturazione urbanistica del PUC.

Ne consegue che le aree ove sussiste il solo vincolo preordinato all'esproprio, come evidenziate nella planimetria allegata alla presente Relazione(**all. 1**) sono le seguenti:

- aree destinate dal PUC a **standard locali** di progetto, non comprese negli ambiti sottoposti a vincolo procedimentale e non appartenenti al demanio pubblico né destinati all'atto della redazione del PUC a funzioni pubbliche e/o d'interesse pubblico;
- aree destinate dal PUC a **viabilità** di progetto per i tratti stradali di proprietà privata ovvero non compresi negli elenchi delle strade di uso pubblico già approvati; né negli ambiti sottoposti a vincolo procedimentale e non appartenenti al demanio pubblico;
- aree comprese nelle seguenti **zone omogenee di tipo “F”**:
 - F1. Aree di ampliamento degli Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona(mq. 2.994);
 - F2. Aree di ampliamento dell' Ospedale Da Procida (mq. 2.976);
 - F17. Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura(mq. 14.713);
 - F24. Aree di ampliamento della zona per attrezzature scolastiche superiori ed uffici pubblici in loc. Lamia (mq. 16.300);
 - F25. Cimitero di Brignano, limitatamente all'ampliamento e al parcheggio di servizio di nuova previsione (mq. 45.670);
 - F26. Nuovo cimitero (mq. 99.750);
 - F27. Green Way (mq. 49.015);
 - F28. Parco Archeologico (mq. 38.604);

Per la gran parte di queste aree nei primi cinque anni di vigenza del PUC non è stato possibile attivare le procedure espropriative per la realizzazione delle opere pubbliche ivi previste, in considerazione della mancanza di risorse finanziarie sia da parte del Comune che da parte degli altri Enti pubblici interessati (Aziende Ospedaliere, Regione, Provincia, Soprintendenza Archeologica, etc.) conseguenti alla grave crisi economica in cui versano in particolare gli enti locali.

Nel caso di reiterazione dei vincoli a contenuto espropriativo l' art. 39 del citato DPR n.327/2001 stabilisce che ai proprietari degli immobili nuovamente vincolati è dovuta una indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.

Ancorchè in tale fase non risulta possibile quantificare detto indennizzo, tant'è che lo stesso art. 39, al comma 1, stabilisce che il proprietario possa attivare un procedimento amministrativo nel corso del quale egli ha l'onere di provare "*l'entità del danno effettivamente prodotto*", nondimeno in considerazione del gran numero di immobili sottoposti a vincolo espropriativo, l'Amministrazione, tenuto conto delle esigenze urbanistiche connesse alla realizzazione del PUC, dei programmi di opere pubbliche già attivati, nonché delle possibilità finanziarie dell'Ente, ha stabilito di reiterare detti vincoli solo per le aree ove l'interesse pubblico è prevalente, ovvero dove esso può essere a breve realizzato anche con ricorso a finanza di progetto.

Va da sé che la nuova disciplina degli immobili per i quali il vincolo a contenuto espropriativo non viene reiterato, in uno con un riesame di tutti i vincoli anche ricognitivi, sarà oggetto di apposita variante da adottare entro tre mesi decorrenti dalla data di scadenza dei vincoli (25/01/2012) e quindi entro il 25/04/2012. A tale variante si demandano anche gli opportuni approfondimenti circa l'eventuale perdurare dell'interesse pubblico alle destinazioni individuate dal PUC per le aree non oggetto di reiterazione del vincolo, con particolare riguardo a quelle destinate a standard locale.

Sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione le aree per le quali è prevista la reiterazione del vincolo a contenuto espropriativo sono le seguenti, come meglio indicate nella planimetria **TAV.2**:

A) Aree interessate dalle seguenti infrastrutture stradali:

1. collegamento via Porto-via Ligea tra la Porta Ovest e piazza della Libertà
2. collegamento di via Irno con lo svincolo della tangenziale bypassando il passaggio a livello di via Mignone nonché prolungamento dell'asse stradale fino all'ampliamento del vecchio cimitero e suo collegamento con le frazioni alte (Matierno);
3. collegamento di via Bottiglieri con la nuova rotatoria di Sala Abbagnano in via M.Farina
4. collegamento di via Grifone con via C.Vestuti lungo il rilevato ferroviario
5. ampliamento del sottopasso di via Galloppo e suo collegamento con via Guidi
6. rotatoria uscita tangenziale a Mariconda
7. asse stradale parallelo alla SS 18 in corrispondenza dell'Ospedale S.Leonardo
8. alcuni rami stradali di collegamento tra i comparti (CR_4 e CR_3)
9. collegamento viario tra la frazione di Sordina ed il nuovo Cimitero attraverso il sovrappasso già realizzato dall'ANAS.

B) Aree interessate dalle seguenti attrezzature di interesse Generale:

1. ampliamento Cimitero di Brignano (Z.O. F_25)
2. nuovo Cimitero (Z.O. F_26)

Dalla tipologia di aree per le quali si rende necessaria la reiterazione dei vincoli emerge l'interesse dell'Amministrazione a proseguire nel programma di potenziamento e miglioramento delle reti viarie in ambito urbano e per garantire adeguate connessioni in ambito extraurbano tra le nuove zone di espansione con il sistema della mobilità. Allo stesso modo di prevalente interesse pubblico è il potenziamento delle aree cimiteriali in considerazione della grave carenza di suoli per sepolture.

Per effetto della mancata reiterazione della gran parte dei vincoli a contenuto espropriativo, la tabella del bilancio degli standard allegata al PUC si ridetermina come da tabella allegata alla presente Relazione (**all. 2**), facendo presente che resta confermato tutto lo standard attuale del PUC, in quanto frutto di una ricognizione operata all'atto della redazione del Piano per la qual cosa eventuali variazioni di destinazione saranno considerate in sede di variante, unitamente allo standard esistente e di progetto del PUC relativo ad immobili del demanio pubblico.

Come emerge dai dati contenuti nella allegata tabella, il dimensionamento degli standard (sia generali che locali) complessivamente è comunque superiore ai limiti previsti dalle norme vigenti (D.I. 1444/68 e L.R.14/82 e smi) fatta eccezione per lo standard in Z.O. "E" al cui deficit potrà farsi fronte in

sede di variante con il ricorso alle eccedenze di standard che si registrano nelle altre zone omogenee a stretto contatto e limitrofe alla città diffusa, tanto anche in considerazione di limitare al massimo l'urbanizzazione dei territori agricoli.

La procedura per l'approvazione di questa proposta è dettata dall' art. 6 del Regolamento Regionale del 4 Agosto 2011 n. 5 - "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio", pubblicato sul BURC in data 08/08/2011, per l' "Adeguamento dei Piani", le cui disposizioni sono:

Art. 6

(Adeguamento dei piani)

1. *Salvo quanto previsto per le varianti agli strumenti urbanistici l'amministrazione procedente adegua, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, nei seguenti casi:*
 - a. *sopraggiunti interventi legislativi statali e regionali;*
 - b. *approvazione di nuovi piani di livello superiore, generali o di settore;*
 - c. *modifiche tecniche obbligatorie;*
 - d. *rinnovo dei vincoli espropriativi scaduti secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*
2. *Gli adeguamenti di cui al comma 1 sono approvati con deliberazione della Giunta dell'amministrazione procedente.*
3. *Al procedimento di adeguamento si applicano le disposizioni dell'articolo 10.*
4. *L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.*

L'art.10 richiamato al precedente comma 3 dell' art. 6, attiene al "Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi" che vede come organo comunale competente esclusivamente la Giunta Comunale. Inoltre, trattandosi di previsioni già operative, non sussiste l'obbligo di acquisizione dei "pareri" di altri Enti (Autorità di Bacino, ASL. ecc.).

La procedura di "Adeguamento" per la reiterazione dei vincoli espropriativi, pertanto, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) adozione da parte della Giunta Comunale della proposta;
- 2) pubblicazione della proposta adottata per trenta giorni ai fini del recepimento di eventuali osservazioni ed invio anche alla Provincia sempre per la formulazione di eventuali osservazioni;
- 3) decisione sulle osservazioni e approvazione da parte della Giunta Comunale della proposta adottata;
- 4) pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul BURC dell'Adeguamento del PUC e sua entrata in vigore il giorno successivo.

Circa detto indennizzo, la lettura delle norme e gli orientamenti giurisprudenziali fino ad oggi formati, indicano che nella procedura di reiterazione è necessario indicare:

- la previsione dell'indennizzo;
- i criteri generali in base ai quali si procederà alla quantizzazione degli indennizzi;
- il momento nel quale, previa verifica della effettiva spettanza, l'indennizzo specifico sarà previsto e liquidato.

In linea generale, quindi, sarà sufficiente prevedere, che:

- a. per la reiterazione dei vincoli a contenuto espropriativo sarà corrisposto, oltre che l'indennità di esproprio, l'indennizzo connesso alla reiterazione derivante dal decorso dei cinque anni dalla prima imposizione;
- b. i criteri generali di quantizzazione dell'indennizzo per reiterazione sono costituiti da:

- valutazione del valore di mercato delle aree ai fini della determinazione delle indennità di esproprio;
- determinazione degli interessi legali annui sulle somme dovute come indennità di esproprio, da applicare in ragione di 1/12 per ogni mese dell'anno;
- calcolo dell'indennizzo dovuto per reiterazione del vincolo espropriativo in ragione di un dodicesimo degli interessi calcolati sulla indennità di esproprio per ogni mese decorso dalla scadenza quinquennale del vincolo fino alla data del decreto di esproprio secondo la formula:

Indennizzo = interesse legale annuo su indennità di esproprio/12 x n e cioè: **$I = i/12 \times n$**

dove:

- “**I**” è l'indennizzo per reiterazione
- “**i**” è l'interesse legale annuo calcolato sulla indennità di esproprio
- “**n**” è il numero dei mesi calcolati dalla scadenza quinquennale dei vincoli e fino alla data del decreto di esproprio, considerando i mesi commercialmente (il mese si considera solo se i giorni considerati sono superiori a 15);

- c. l'indennizzo sarà comunque commisurato all'entità del danno eventualmente effettivamente prodotto;
- d. l'indennizzo, effettivamente verificato come spettante e quantizzato con gli indicati criteri generali applicati alla fattispecie concreta, sarà inserito nel quadro economico dell'intervento pubblico e liquidato al momento della corresponsione della indennità di esproprio.

Salerno, lì 20.01.2012

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TRASFOR.NI URBANISTICHE
arch. Davide Pelosio

IL DIRETTORE
arch. Bianca De Roberto