

IL PRESIDENTE

IN QUALITÀ DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L. N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122 DEL 01/08/2012

Decreto n. 3538 del 19 dicembre 2017

Procedimenti espropriativi per la realizzazione di Edifici Scolastici Temporanei (EST) Lotto 13 e relativi ampliamenti, inerenti la medesima particella, ora frazionata, in Comune di Castelfranco Emilia (MO).

Liquidazione integrativa mediante deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'importo residuo costituito dalla differenza tra l'indennità di espropriazione ed occupazione temporanea contenuta nella dichiarazione di accettazione sottoscritta dal privato e la somma dei depositi precedentemente effettuati a favore dello stesso con i decreti nn. 1575 del 02/12/2013, 1062 del 06/04/2016 e 1507 del 31/05/2017 relativa alle aree private site in Comune di Castelfranco Emilia (MO), al foglio 107, mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p), a seguito di mancato deposito della documentazione comprovante la piena e libera proprietà dei beni ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii..

Vista la Legge 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;

Visto l'art. 8 della L. R. n. 1 del 2005, recante "Norme in materia di protezione civile";

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 Maggio 2012 recante la dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Decreto Legge 4 novembre 2002 n. 245, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2002, n. 286;

Visti i Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 Maggio con i quali è stato dichiarato lo stato d'emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia e Mantova i giorni 20 e 29 maggio 2012 ed è stata disposta la delega al capo del dipartimento della Protezione Civile ad emanare ordinanze in deroga ad ogni disposizione vigente e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico;

Visto il Decreto Legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito con modificazioni in Legge n. 122 del 01 agosto 2012, recante "interventi urgenti in favore delle aree colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012";

Visto l'articolo 10 del Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83, convertito con modificazioni in Legge n. 134 del 7 agosto 2012 recante "misure urgenti per la crescita del paese";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legge n. 43 del 26.04.2013 convertito, con modificazioni, nella Legge 24 giugno 2013, n. 71, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015", che tra gli

altri, prorogava al 31/12/2014 lo stato di emergenza nei territori colpiti dagli eventi calamitosi;

Visto l'articolo 11 comma 2bis del Decreto-legge n. 210 del 30 dicembre 2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 21 del 25 febbraio 2016, pubblicata sulla G.U. n. 47 del 26 febbraio 2016, con il quale è stato prorogato lo stato di emergenza relativo agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 al 31/12/2018;

Visto il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

Preso atto che il giorno 29 dicembre 2014 si è insediato il nuovo Presidente della Regione Emilia Romagna Stefano Bonaccini che ricopre da tale data anche le funzioni di Commissario delegato per la realizzazione degli interventi per la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 secondo il disposto dell'art. 1 del decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito con modificazioni, dalla legge 1 agosto 2012, n. 122;

Visto in particolare il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012, convertito con modifiche nella Legge n. 134 del 07/08/2012, che recita: "i Commissari delegati di cui all'art. 1 comma 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012, n. 74, provvedono, nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, interessate dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, per i quali è stato adottato il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 1° giugno 2012 di differimento dei termini per l'adempimento degli obblighi tributari, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 130 del 6 giugno 2012, nonché di quelli ulteriori indicati nei successivi decreti adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, in termini di somma urgenza alla progettazione e realizzazione di moduli temporanei abitativi – destinati all'alloggiamento provvisorio delle persone la cui abitazione è stata distrutta o dichiarata inagibile con esito di rilevazione dei danni di tipo "E" o "F", ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 maggio 2011 – ovvero destinati ad attività scolastica ed uffici pubblici, nonché delle connesse opere di urbanizzazione e servizi, per consentire la più sollecita sistemazione delle persone fisiche ivi residenti o stabilmente dimoranti, ove non abbiamo avuto assicurata altra sistemazione nell'ambito degli stessi comuni o dei comuni limitrofi";

Preso atto che il comma 2 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012, convertito con modifiche nella L. n. 134 del 07/08/2012, dispone che i "Commissari delegati provvedono, sentiti i sindaci dei comuni interessati, alla localizzazione delle aree destinate alla realizzazione dei moduli di cui al comma 1, anche in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, utilizzando prioritariamente le aree di ricovero individuate nei piani di emergenza. Il provvedimento di localizzazione comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere e costituisce decreto di occupazione d'urgenza delle aree individuate";

Visto il programma straordinario per la riapertura delle scuole per l'anno scolastico 2012-2013, approvato con ordinanza del Commissario Delegato n. 5 del 05/07/2012, e successive integrazioni e rimodulazioni, il quale prevede la realizzazione di edifici scolastici provvisori per tutte quelle scuole che non possono essere riparate, per consentire lo svolgimento dell'attività didattica nell'anno scolastico 2012-2013;

Rilevato che i Comuni e le Province interessate hanno provveduto ad inviare al sottoscritto Commissario Delegato l'indicazione delle aree all'interno delle quali realizzare gli edifici scolastici provvisori;

Considerato che il programma straordinario relativo alla riapertura delle scuole è stato sottoposto al Comitato Istituzionale, istituito ai sensi dell'ordinanza n. 1 dell'8 giugno 2012, che lo ha condiviso

nelle sedute del 28 giugno e 3 luglio 2012;

Rilevato che i Comuni e le Province interessate hanno provveduto ad inviare al sottoscritto Commissario Delegato l'indicazione delle aree all'interno delle quali realizzare gli edifici scolastici provvisori;

Rilevato che:

- con ordinanze n. 6 del 05/07/2012 e n. 10 del 13/07/2012 e successive modifiche ed integrazioni, si è provveduto alla localizzazione dell'area sita nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234p, per 1.700 m² ed a disporre la sua occupazione d'urgenza, cui è conseguita la contestuale redazione dello stato di consistenza e l'immissione in possesso, previa redazione dei relativi verbali, agli atti della Struttura Tecnica del Commissario Delegato;

- con ordinanza n. 85 del 19/07/2013 e successive modifiche ed integrazioni, si è provveduto ad una ulteriore localizzazione dell'area sita nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234p, per 2.912 m² ed a disporre la sua occupazione d'urgenza, cui è conseguita la contestuale redazione dello stato di consistenza e l'immissione in possesso, previa redazione dei relativi verbali, agli atti della Struttura Tecnica del Commissario Delegato;

- infine, con ordinanza n. 108 del 24/09/2013 e successive modifiche ed integrazioni, si è provveduto ad una ulteriore localizzazione dell'area sita nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234p, per 925 m² ed a disporre la sua occupazione d'urgenza, cui è conseguita la contestuale redazione dello stato di consistenza e l'immissione in possesso, previa redazione dei relativi verbali, agli atti della Struttura Tecnica del Commissario Delegato;

Preso atto che ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 10, D.L. n. 83/2012, in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, la localizzazione delle aree costituisce variante delle stesse e produce l'effetto della imposizione del vincolo preordinato alla espropriazione;

Considerato che gli edifici scolastici temporanei con le connesse opere funzionali e le relative opere di urbanizzazione, pur avendo carattere provvisorio, sono comunque destinati ad una durevole utilizzazione, in relazione al periodo di tempo necessario per la ricostruzione degli edifici scolastici distrutti o alla riparazione di quelli gravemente danneggiati e pertanto inagibili;

Considerato altresì che risulta opportuno, stante la realizzazione delle urbanizzazioni effettuate sulle aree occupate e stante la necessità di dover garantire la continuità nell'utilizzo delle realizzazioni costruite da parte delle popolazioni colpite e da parte degli enti pubblici di riferimento, procedere all'esproprio delle aree sulle quali insistono le predette strutture;

Rilevato che per mezzo dei decreti n. 131 del 05/11/2012 e n. 498 del 31/03/2014, ed a seguito di ulteriore proroga con scadenza al 31/12/2018 (nota dell'Agenzia delle Entrate prot. Age.Agedremr.RegistroUfficiale.0072576.22-12-2016-U assunta al CR/2016/70323 del 23/12/2016) è stato disposto di avvalersi dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), al fine di effettuare le operazioni di immissione in possesso, nonché la determinazione dell'indennità provvisoria di espropriazione e di occupazione temporanea;

Dato atto che l'Agenzia delle Entrate ha elaborato le necessarie stime in apposite schede dedicate ad ogni singola proprietà oggetto di espropriazione e conservate agli atti dell'Autorità Espropriante;

Considerato che parte dell'area catastalmente individuata nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234p (ora frazionato), così come sopra descritto ed immesso in possesso, è stata inclusa nell'elenco dei beni oggetto dei procedimenti espropriativi per la realizzazione di Edifici Scolastici Temporanei (EST) Lotto 13 e dei relativi ampliamenti, promossi dal Commissario Delegato;

Rilevato che, alla data dell'immissione in possesso, l'area espropriata e di cui all'oggetto, risultava catastalmente intestata alla ditta Cooprocon Building S.R.L. (ora Building S.R.L.) con sede legale in Via Giardini Sud 52, 41026 Pavullo nel Frignano (MO), C.F. e P.IVA 03366280364 e che la medesima società ha modificato la propria denominazione da Cooprocon Building S.R.L. a Building S.R.L., come verificato con visura camerale consultata sul sito <http://telemaco.infocamere.it> da cui risulta atto pubblico, repertorio n. 22922/8970, a firma del notaio dott.sa Staderini Elena;

Rilevato che il Commissario Delegato ha comunicato l'avvio dei procedimenti finalizzati all'espropriazione dell'area in argomento;

Tenuto conto che il comma 4 dell'art. 10 del D.L. 83/2012 prevede che l'indennità provvisoria e/o quella di occupazione temporanea vada determinata entro 12 mesi dalla data di immissione in possesso e che, ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. 327/2001, con decreto del Commissario Delegato n. 598 del 12/07/2013 per la prima immissione di 1.700 m², e con decreto n. 1372 del 23/07/2014 per la seconda e la terza immissione, rispettivamente di 2.912 m² e 925 m², si è proceduto in tal senso, notificando le indennità provvisorie determinate dall'Agenzia delle Entrate territorialmente competente;

Dato atto che il primo ed il secondo procedimento relativo al mappale 234p (di cui ai succitati decreti n. 598 del 12/07/2013 e n. 1372 del 23/07/2014) vengono uniti per ragione di economicità e speditezza del procedimento amministrativo, poiché inerenti la medesima particella;

Evidenziato che a seguito dei vari frazionamenti all'uopo redatti, l'area sita nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234, è attualmente suddivisa nei mappali 234, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680;

Dato atto che la ditta Cooprocon Building S.R.L. (ora Building S.R.L.) aveva stipulato una convenzione urbanistica con il Comune di Castelfranco Emilia (MO), Rep. n. 12 del 25/03/2014, in virtù della quale la Cooprocon Building S.R.L. si impegnava a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area di 2.815 m² circa, distinta catastalmente al Foglio 107, Mappale 234 parte;

Rilevato che l'area soggetta a cessione gratuita ricadeva nella porzione del mappale 234 localizzata dal Commissario Delegato per la realizzazione dell'Edificio Scolastico Temporaneo e dei relativi ampliamenti, ed a seguito dei frazionamenti succitati, risultava individuata dai mappali 677, 678, 679 e 680 per una superficie totale di 2.800 m²;

Considerato che a norma dell'art. 20, comma 14, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., l'indennità provvisoria precedentemente notificata e relativa sia alle superfici dei mappali oggetto della convenzione urbanistica (mappali 677, 678, 679 e 680), sia alle superfici dei mappali non oggetto della sopra citata convenzione urbanistica (mappali 673, 674, 675 e 676) è risultata non concordata;

Rilevato che l'Autorità Espropriante, con decreto n. 1575 del 02/12/2013 e con decreto n. 1062 del 06/04/2016, ha disposto i depositi, rispettivamente pari ad € 122.990,59 (al lordo dell'IVA al 22%) ed € 98.671,21 (al lordo dell'IVA al 22%) presso la Cassa Depositi e Prestiti (di seguito per brevità anche "CDP") di Modena e Bologna, dell'indennità di esproprio ed occupazione per l'area individuata dai mappali 673, 674, 675 e 676 poiché non rientranti nella citata convenzione;

Rilevato altresì che l'indennità non concordata per i mappali 677, 678, 679 e 680 non era stata depositata poiché la convenzione urbanistica preliminare prevedeva, come detto, all'Art. 1), la rinuncia della stessa indennità nell'ambito delle obbligazioni che la Cooprocon Building S.R.L. (ora Building S.R.L.) assumeva con l'atto medesimo;

Dato atto che successivamente la convenzione urbanistica non si è perfezionata in quanto il Comune di Castelfranco Emilia (MO), con nota del 07/03/2017 (Prot. 11337/2017) ha comunicato l'archiviazione dell'istanza di approvazione del P.U.A., poiché la Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.) in qualità di soggetto attuatore, non ha provveduto a regolarizzare la situazione giuridica degli immobili in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione urbanistica in parola, così come risulta dagli atti consegnati dall'Amministrazione Comunale all'Autorità Espropriante in sede di riunione e di cui si è dato atto nella nota PG/2017/0334421 del 05/05/2017 del Commissario Delegato;

Rilevato che conseguentemente la convenzione urbanistica non è stata attuata, con inadempimento delle parti degli obblighi derivanti dalla stessa tra cui, in particolare, per quanto qui rileva, la cessione gratuita dell'area di cui trattasi e la rinuncia all'indennità per l'area oggetto di cessione da parte della Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.);

Dato atto che, a norma dell'art. 20, comma 14, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., l'Autorità Espropriante ha disposto, con decreto n. 1507 del 31/05/2017, un ulteriore deposito pari ad € 247.909,34 (al lordo dell'IVA al 22%) presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'indennità di esproprio ed occupazione per l'area individuata dai mappali 677, 678, 679 e 680, precedentemente oggetto della citata convenzione non perfezionata;

Dato atto che con decreto n. 1712 del 15/06/2017 è stato disposto l'esproprio di tutte le aree di cui trattasi identificate catastalmente nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), al foglio 107, mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p);

Preso atto che successivamente ai depositi ed all'adozione del succitato decreto di esproprio la Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.) ha comunicato la propria accettazione dell'indennità in data 23/06/2017 (Prot. PG.2017.467661) così come notificata dall'Autorità Espropriante, chiedendo il riconoscimento della maggiorazione ex lege dovuta in caso di accettazione;

Visto il parere favorevole dell'Avvocatura dello Stato del 17/07/2017 Prot. 35022 (assunto al Prot. PG/2017/527750 del 18/07/2017) la quale ha affermato che *“Una eventuale controversia sulla determinazione dell'indennità di espropriazione comporterebbe il rischio di una valutazione del terreno con i parametri propri dei terreni edificabili stante la sua astratta utilizzabilità mediante convenzione urbanistica. La circostanza che la convenzione prevista non abbia tenuto concreta attuazione per fatto del contraente non sembra escludere comunque una qualche vacazione urbanistica dell'area. A fronte di ciò il limitato importo da corrispondere sembra proporzionato alla possibilità di definire compiutamente l'intera porzione evitando l'insorgere di un contenzioso.”*

Dato atto pertanto che a seguito dell'accettazione sottoscritta è dovuta alla Building S.R.L. la somma complessiva lorda di € 524.685,18 (€ 430.069,82, oltre ad IVA al 22% pari ad € 94.615,36) a titolo di indennità di esproprio e di occupazione temporanea, comprensiva di una somma aggiuntiva pari alla maggiorazione ex art. 45, comma 2, lett. a), del DPR 327/2001 e ss.mm.ii.;

Dato atto che l'art. 20, comma 8, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., enuncia che il soggetto interessato dall'esproprio, qualora abbia condiviso la determinazione della indennità di espropriazione e abbia dichiarato l'assenza di diritti di terzi sul bene *“è tenuto a depositare nel termine di sessanta giorni, decorrenti dalla comunicazione di cui al comma 5, la documentazione comprovante, anche mediante attestazione notarile, la piena e libera proprietà del bene”*;

Rilevato che l'impresa BUILDING S.R.L. non ha depositato presso l'Autorità espropriante la documentazione comprovante la piena e libera proprietà dei beni in oggetto entro il termine di sessanta giorni e che il legale rappresentante della stessa per le vie brevi abbia esplicitato l'impossibilità al deposito della necessaria documentazione per mancanza di conclusione degli

accordi con gli istituti di credito coinvolti nell'operazione immobiliare riferibile anche all'area in argomento;

Dato atto che l'art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. enuncia che qualora il soggetto interessato dall'esproprio non effettui il deposito della documentazione di cui al comma 8 nel termine ivi previsto, l'Autorità espropriante "[...] ordina il deposito dell'indennità condivisa presso la Cassa depositi e prestiti [...]";

Dato atto che l'importo lordo ancora da depositare a favore della BUILDING S.R.L. consiste nella differenza tra l'indennità lorda contenuta nella dichiarazione di accettazione di euro € 524.685,18 e la somma lorda dei depositi già effettuati di euro 469.571,14, per un importo residuo lordo di € 55.114,04 (€ 45.175,44, oltre IVA al 22% pari ad € 9.938,60);

Rilevato che la somma complessiva lorda di € 524.685,18 (IVA 22% compresa) è quindi suddivisa come indicato negli importi della sottostante Tabella 1:

TABELLA 1			
	LORDO	NETTO	IVA 22%
1° DEPOSITO Decreto n. 1575 del 02/12/2013	€ 122.990,59	€ 100.811,96	€ 22.178,63
2° DEPOSITO Decreto n. 1062 del 06/04/2016	€ 98.671,21	€ 80.878,04	€ 17.793,17
3° DEPOSITO Decreto n. 1507 del 31/05/2017	€ 247.909,34	€ 203.204,38	€ 44.704,96
IMPORTO RESIDUO LORDO DA DEPOSITARE ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. con il presente provvedimento	€ 55.114,04	€ 45.175,44	€ 9.938,60
TOTALE ACCETTATO con dichiarazione del 23/06/2017, Prot. PG/2017/467661	€ 524.685,18	€ 430.069,82	€ 94.615,36

Evidenziato pertanto che il sopra citato importo lordo residuo di € 55.114,04 (€ 45.175,44, oltre IVA al 22% pari ad € 9.938,60), dovrà essere depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.:

Dato atto che agli effetti fiscali l'indennità è assoggettata all'Imposta sul Valore Aggiunto, conformemente a quanto stabilito dal D.P.R. 633/1972 (art. 2 commi 1 e 2, art. 4 comma 2) stante la natura edificabile delle aree in oggetto; ai fini dell'adozione del decreto di esproprio si invoca l'esenzione dall'imposta di registro (art. 57, comma 8 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986), l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie (art. 10, comma 3 del D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011), l'esenzione dall'imposta ipotecaria (art. 1, comma 2 del D. Lgs. n. 347 del 31/10/1990) e dall'imposta catastale (art.10, comma 3 del D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990), come altresì specificato dall'Agenzia delle Entrate con sua Circolare n. 2/E del 21/02/14 "Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari - Articolo 10 del D.Lgs.14 marzo 2011, n. 23";

Considerato che gli importi della procedura in oggetto risultano ricompresi nei quadri economici delle opere cui le aree espropriate si riferiscono, ed il relativo finanziamento assicurato dalle risorse previste dall'articolo 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 dello 01.08.2012, accreditate sulla contabilità speciale aperta ai sensi del

comma 6 dell'articolo 2 del medesimo Decreto Legge 06.06.2012 n. 74 presso la Banca d'Italia, Tesoreria Provinciale dello Stato - Sezione di Bologna;

Verificata la necessaria disponibilità di cassa sulla contabilità speciale n. 5699 aperta presso la Sezione di tesoreria provinciale dello Stato di Bologna;

Ritenuto di dover procedere, conseguentemente, alla liquidazione mediante deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'importo residuo di € 55.114,04 (€ 45.175,44, oltre IVA al 22% pari ad € 9.938,60), costituito dalla differenza tra l'indennità di espropriazione ed occupazione temporanea contenuta nella dichiarazione di accettazione sottoscritta dal privato e la somma dei depositi precedentemente effettuati a favore dello stesso come sopra esplicitato;

Ritenuto altresì di incaricare per i pagamenti l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;

Visto il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii., "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità";

Vista la Legge Regionale 19 dicembre 2003, n. 37, "Disposizioni in materia di espropri", e successive modifiche e integrazioni;

Richiamate tutte le considerazioni espresse nelle premesse

DECRETA

1) di dare atto:

- che l'area sita in Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234p è stata localizzata, ai fini della realizzazione dell'Edificio Scolastico Temporaneo (EST) Lotto 13 e dei relativi ampliamenti:
 - con ordinanze n. 6 del 05/07/2012 e n. 10 del 13/07/2012 e successive modifiche ed integrazioni, per una superficie di 1.700 m²;
 - con ordinanza n. 85 del 19/07/2013 e successive modifiche ed integrazioni, per una superficie di 2.912 m²;
 - con ordinanza n. 108 del 24/09/2013 e successive modifiche ed integrazioni, per una superficie di 925 m²;
- che i beni oggetto di esproprio sono stati immessi nel possesso del Commissario Delegato con la redazione di verbali di stato di consistenza e di immissione in possesso, agli atti dell'Autorità Espropriante;
- che in base alla convenzione tra il Commissario Delegato e l'Agenzia delle Entrate, sono state redatte le stime dei valori dei beni oggetto del procedimento, sulla base delle quali sono state determinate e notificate le indennità dovute, con decreto del Commissario Delegato n. 598 del 12/07/2013, per la prima immissione di 1.700 m², e con decreto n. 1372 del 23/07/2014, per la seconda e terza immissione, rispettivamente di 2.912 m² e 925 m²;

2) di dare atto:

- che l'area oggetto dei procedimenti espropriativi e di occupazione temporanea finalizzati

alla realizzazione di Edifici Scolastici Temporanei (EST) Lotto 13 e dei relativi ampliamenti, al momento dell'immissione in possesso, era catastalmente intestata alla ditta Coopprocon Building S.R.L. con sede legale in Via Giardini Sud 52, 41026 Pavullo nel Frignano (MO), C.F. e P. IVA 03366280364;

- che la Coopprocon Building S.R.L. ha modificato la propria denominazione da Coopprocon Building S.R.L. a Building S.R.L., come da visura camerale consultata tramite il sito <http://telemaco.infocamere.it> da cui risulta atto pubblico repertorio n. 22922/8970 a firma del notaio Staderini Elena;
 - che al momento dell'adozione del decreto di esproprio l'area in oggetto risultava catastalmente intestata alla ditta Building S.R.L. (già Coopprocon Building S.R.L.) con sede legale in Via Giardini Sud 52, 41026 Pavullo nel Frignano (MO), C.F. e P.IVA 03366280364 come da risultanze catastali ("MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 03/11/2015 Nota presentata con Modello Unico n. 3121.1/2015 in atti dal 26/11/2015 (protocollo n. MO0156175) Repertorio n.: 22922 Rogante: STADERINI ELENA Sede: SERRAMAZZONI Registrazione: Sede: TGU Volume: 1T n: 15493 del 25/11/2015 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA");
- 3) di dare atto che a seguito dei vari frazionamenti all'uopo redatti, l'area sita nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Foglio 107, Mappale 234, è attualmente suddivisa nei mappali 234, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680;
- 4) di dare atto:
- che la ditta Coopprocon Building S.R.L., ora Building S.R.L., aveva stipulato una convenzione urbanistica, tra gli altri, con il Comune di Castelfranco Emilia (MO), Rep. n. 12 del 25/03/2014, in virtù della quale, la Coopprocon Building S.R.L. (ora Building S.R.L.) si impegnava a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale un'area di 2.815 m² circa, distinta catastalmente al Foglio 107, Mappale 234 parte;
 - che l'area soggetta a cessione gratuita ricadeva nella porzione del mappale 234, localizzata dal Commissario Delegato per la realizzazione dell'Edificio Scolastico Temporaneo e, che la stessa, a seguito dei frazionamenti succitati, risulta attualmente individuata dai mappali 677, 678, 679 e 680, per una superficie totale di 2.800 m²;
 - che successivamente la convenzione urbanistica non si è perfezionata in quanto il Comune di Castelfranco Emilia (MO) (con nota del 07/03/2017, Prot. 11337/2017) ha comunicato l'archiviazione dell'istanza di approvazione del P.U.A., poiché la Building S.R.L. (già Coopprocon Building S.R.L.), in qualità di soggetto attuatore, non ha provveduto a regolarizzare la situazione giuridica degli immobili in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione urbanistica in parola, così come risulta dagli atti consegnati dall'Amministrazione Comunale all'Autorità Espropriante, in sede di riunione e di cui si è dato atto nella nota PG/2017/0334421 del 05/05/2017 del Commissario Delegato;
- 5) di dare atto che, a norma dell'art. 20, comma 14, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., l'indennità provvisoria precedentemente notificata, relativa sia alle superfici dei mappali oggetto della convenzione urbanistica poi decaduta (mappali 677, 678, 679 e 680), sia alle superfici dei mappali non oggetto della sopra citata convenzione urbanistica (mappali 673, 674, 675 e 676) è risultata non concordata;
- 6) di dare atto che l'Autorità Espropriante, con decreti n. 1575 del 02/12/2013 e n. 1062 del 06/04/2016, ha disposto i depositi presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'indennità di esproprio ed occupazione per l'area individuata dai mappali 673, 674, 675 e 676 poiché non rientranti

nella citata convenzione e successivamente, a seguito del mancato perfezionamento della convenzione, ha disposto, con decreto n. 1507 del 31/05/2017, il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'indennità di esproprio ed occupazione per l'area individuata dai mappali 677, 678, 679 e 680;

- 7) di dare atto e precisare che il Commissario Delegato ha provveduto, ai sensi dell'art. 20, comma 14 del DPR 327/2001, a disporre:
 - con decreto n. 1575 del 02/12/2013, la costituzione di apposito deposito amministrativo presso la Cassa Depositi e Prestiti di Modena a titolo di indennità di espropriazione ed occupazione temporanea per un importo lordo (comprensivo di IVA al 22%) pari ad € 122.990,59;
 - con decreto 1062 del 06/04/2016, la costituzione di apposito deposito amministrativo presso la Cassa Depositi e Prestiti di Bologna a titolo di indennità di espropriazione ed occupazione temporanea per un importo lordo (comprensivo di IVA al 22%) pari ad € 98.671,21;
 - con decreto n. 1507 del 31/05/2017, la costituzione di apposito deposito amministrativo presso la Cassa Depositi e Prestiti di Bologna a titolo di indennità di espropriazione ed occupazione temporanea per un importo lordo (comprensivo di IVA al 22%) pari ad € 247.909,34;
- 8) di dare atto che con decreto n. 1712 del 15/06/2017 è stato disposto l'esproprio di tutte le aree di cui trattasi identificate catastalmente nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), al foglio 107, mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p)
- 9) di dare atto che successivamente ai depositi ed all'adozione del succitato decreto di esproprio la Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.) ha comunicato la propria accettazione (con nota assunta al Prot. PG/2017/467661 del 23/06/2017) dell'indennità così come notificata dall'Autorità Espropriante, chiedendo il riconoscimento della maggiorazione ex lege dovuta in caso di accettazione;
- 10) di dare atto del parere favorevole dell'Avvocatura dello Stato del 17/07/2017 Prot. 35022 (assunto al Prot. PG/2017/527750 del 18/07/2017) la quale ha affermato che *“Una eventuale controversia sulla determinazione dell'indennità di espropriazione comporterebbe il rischio di una valutazione del terreno con i parametri propri dei terreni edificabili stante la sua astratta utilizzabilità mediante convenzione urbanistica. La circostanza che la convenzione prevista non abbia tenuto concreta attuazione per fatto del contraente non sembra escludere comunque una qualche vacanza urbanistica dell'area. A fronte di ciò il limitato importo da corrispondere sembra proporzionato alla possibilità di definire compiutamente l'intera porzione evitando l'insorgere di un contenzioso.”*
- 11) di dare atto pertanto che a seguito dell'accettazione dell'indennità del 23/06/2017 (Prot. PG.2017.467661) è dovuta alla Building S.R.L. la somma complessiva lorda di € 524.685,18 (€ 430.069,82, oltre ad IVA al 22% pari ad € 94.615,36) a titolo di indennità di esproprio e di occupazione temporanea, comprensiva di una somma aggiuntiva pari alla maggiorazione ex art. 45, comma 2, lett. a, del DPR 327/2001;
- 12) di dare atto che l'art. 20, comma 8, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., enuncia che il soggetto interessato dall'esproprio, qualora abbia condiviso la determinazione della indennità di espropriazione e abbia dichiarato l'assenza di diritti di terzi sul bene “è tenuto a depositare nel termine di sessanta giorni, decorrenti dalla comunicazione di cui al comma 5, la

documentazione comprovante, anche mediante attestazione notarile, la piena e libera proprietà del bene”;

- 13) di dare atto che l'impresa BUILDING S.R.L. non ha depositato presso l'Autorità espropriante la documentazione comprovante la piena e libera proprietà dei beni entro il termine di sessanta giorni;
- 14) di dare atto che l'art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. enuncia che qualora il soggetto interessato dall'esproprio non effettui il deposito della documentazione di cui al comma 8 nel termine ivi previsto, l'Autorità espropriante “[...] ordina il deposito dell'indennità condivisa presso la Cassa depositi e prestiti [...]”;
- 15) di dare atto che la somma degli importi già depositati con i decreti precedenti di cui al punto n. 7) è pari ad euro 469.571,14 (IVA 22% compresa);
- 16) di dare atto che l'importo lordo ancora da depositare a favore della BUILDING S.R.L. consiste nella differenza tra l'indennità lorda accettata di euro € 524.685,18 e la somma lorda dei depositi già effettuati di euro 469.571,14, per un importo residuo di € 55.114,04 (€ 45.175,44, oltre IVA al 22% pari ad € 9.938,60);
- 17) di dare atto che la somma complessiva lorda di € 524.685,18 (IVA 22% compresa) è quindi suddivisa come indicato negli importi della sottostante Tabella 1:

TABELLA 1			
	LORDO	NETTO	IVA 22%
1° DEPOSITO Decreto n. 1575 del 02/12/2013	€ 122.990,59	€ 100.811,96	€ 22.178,63
2° DEPOSITO Decreto n. 1062 del 06/04/2016	€ 98.671,21	€ 80.878,04	€ 17.793,17
3° DEPOSITO Decreto n. 1507 del 31/05/2017	€ 247.909,34	€ 203.204,38	€ 44.704,96
IMPORTO RESIDUO DA DEPOSITARE ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. con il presente provvedimento	€ 55.114,04	€ 45.175,44	€ 9.938,60
TOTALE	€ 524.685,18	€ 430.069,82	€ 94.615,36

- 18) di dare atto che con il presente provvedimento si dispone di depositare presso la Cassa Depositi e Prestiti l'importo residuo di € 55.114,04 (€ 45.175,44, oltre IVA al 22% pari ad € 9.938,60), costituito dalla differenza tra l'indennità di espropriazione ed occupazione temporanea contenuta nella dichiarazione di accettazione sottoscritta dal privato e la somma dei depositi precedentemente effettuati a favore dello stesso con i decreti nn. 1575 del 02/12/2013, 1062 del 06/04/2016 e 1507 del 31/05/2017 relativa alle aree private site in Comune di Castelfranco Emilia (MO), al foglio 107, mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p), a seguito di mancato deposito della documentazione comprovante la piena e libera proprietà dei beni ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii..;
- 19) di disporre, conseguentemente, il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti dell'importo residuo pari a € 55.114,04 (diconsi euro cinquantacinquemilacentotquattordici/04) I.V.A. al 22%

compresa, spettante alla ditta proprietaria, a titolo di indennità di esproprio ed occupazione accettata per le aree in oggetto, così come determinata nella dichiarazione di accettazione sottoscritta dall'impresa BUILDING S.R.L., ex art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.;

- 20) di dare atto che la disposizione di deposito della somma di cui al precedente punto è disposta a titolo di deposito per le aree individuate dai mappali mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p);
- 21) di dare atto che agli effetti fiscali, l'indennità è assoggettata all'Imposta sul Valore Aggiunto, conformemente a quanto stabilito dal D.P.R. 633/1972 (art. 2 commi 1 e 2, art. 4 comma 2) stante la natura edificabile delle aree in oggetto; ai fini dell'adozione del decreto di esproprio si invoca l'esenzione dall'imposta di registro (art. 57, comma 8 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986), l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie (art. 10, comma 3 del D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011), l'esenzione dall'imposta ipotecaria (art. 1, comma 2 del D. Lgs. n. 347 del 31/10/1990) e dall'imposta catastale (art.10, comma 3 del D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990), come altresì specificato dall'Agenzia delle Entrate con sua Circolare n. 2/E del 21/02/14 "Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari - Articolo 10 del D.Lgs.14 marzo 2011, n. 23";
- 22) di dare atto che gli importi della procedura in oggetto risultano ricompresi nei quadri economici dedicati agli interventi descritti, ed il relativo finanziamento assicurato dalle risorse previste dall'articolo 2 del Decreto Legge 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 dello 01.08.2012, accreditate sulla contabilità speciale aperta ai sensi del comma 6 dell'articolo 2 del medesimo Decreto Legge 06.06.2012 n. 74 presso la Banca d'Italia, Tesoreria Provinciale dello Stato - Sezione di Bologna;
- 23) di dare mandato all'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile di procedere alla liquidazione dell'indennità pari ad € 55.114,04 (diconsi euro cinquantacinquemilacentoquattordici/04) mediante deposito sul conto "Deposito definitivo amministrativo per esproprio", del quale si richiede l'apertura con il modello allegato al presente decreto, al lordo dell'I.V.A. al 22%, come segue:

DITTA	CODICE FISCALE	IMPORTO	IMPORTO IN LETTERE
Building S.R.L. (già Coopron Building S.R.L.)	03366280364	€ 55.114,04	cinquantacinquemilacentoquattordici/04

Bologna

Stefano Bonaccini
(Firmato Digitalmente)



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna

**MODELLO UNIFICATO DI DOMANDA PER LA COSTITUZIONE
DI DEPOSITO DEFINITIVO PRESSO IL M.E.F.**

(Bollo assolto in modo virtuale Aut. Min. n. 78579 del 19.07.1999)

Il sottoscritto Commissario Delegato, ai sensi dell'art. 1, comma 2, D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni in legge n. 122 del 1/08/2012, nella persona di STEFANO BONACCINI, nato a Modena (MO), il 01/01/1967, e residente in virtù della carica a Bologna Viale Aldo Moro 52.
(Referente Dott.ssa Antonella Bonazzi - Tel. 051 5278258 - PEC:
ProCivSegr@postacert.regione.emilia-romagna.it)

CHIEDE la costituzione di un deposito definitivo:

cauzionale amministrativo giudiziario volontario

Proprietario

Commissario Delegato ai sensi dell'art. 1, comma 2, D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni in legge n. 122 del 1/08/2012, nella persona di STEFANO BONACCINI, nato a Modena (MO), il 1/01/1967, e residente in virtù della carica a Bologna Viale Aldo Moro 52 CF 91352270374

Per conto

Commissario Delegato, ai sensi dell'art. 1, comma 2, D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni in legge n. 122 del 1/08/2012

A favore di

Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.) con sede legale in Via Giardini Sud 52, 41026 Pavullo nel Frignano (MO), C.F. e P.IVA 03366280364;

A garanzia di

Deposito ai sensi dell'art. 20, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., a seguito di mancato deposito della documentazione comprovante la piena e libera proprietà dei beni, dell'importo residuo costituito dalla differenza tra l'indennità di espropriazione ed occupazione temporanea contenuta nella dichiarazione di accettazione sottoscritta dal privato e la somma dei depositi precedentemente effettuati a favore dello stesso con i decreti nn. 1575 del 02/12/2013, 1062 del 06/04/2016 e 1507 del 31/05/2017 relativa alle aree private site in Comune di Castelfranco Emilia (MO), al foglio 107, mappali 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 e 680 (tutti ex mappale 234p) - decreto esproprio n. 1712 del 15/06/2017 ex proprietà Building S.R.L. (già Coopcon Building S.R.L.)

IMPORTO DEPOSITO

€ 55.114,04
(In cifre)

(Euro cinquantacinquemilacentoquattordici/04)
(In lettere)

IL RICHIEDENTE
Commissario Delegato
STEFANO BONACCINI
(Firmato Digitalmente)