

CITTA METROPOLITANA DI MESSINA

Legge Regionale n.15 del 04/08/2015

“Lavori per la realizzazione di un edificio da adibire a sede del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa Riva (Me)”.

SCHEMA

Accordo di cessione volontaria di immobili e di Bonario Componentimento.

L'anno **duemiladiciannove**, addì _____, del mese di _____ Santa Teresa Riva (Me), Palazzo Municipale, tra i Sigg :

- 1) Il _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la sua carica in Messina, Corso Cavour, Palazzo della Provincia, il quale interviene, ai sensi del decreto sindacale n.305 del 28.12.2018, nella qualità di dirigente della IV Direzione “Servizi Tecnici Generali” – “Edilizia Scolastica”, della Città Metropolitana di Messina, C.F.:80002760835, autorizzato alla firma dell'atto ai sensi di legge e dell'art. 62, punto 4, dello Statuto dell'Ente, da una parte;

e

- 2) Il _____, nato a _____ il _____, e residente in _____ via _____ CF: _____, nella qualità di comproprietario / proprietario della part.lla _____ distinta al NCT al Foglio di mappa 10, del Comune di Santa Teresa Riva (Me), dall'altra;

PREMESSO

Che tra gli interventi inseriti nella programmazione delle opere pubbliche approvati dalla Città Metropolitana di Messina, nella qualità di soggetto attuatore, sono stati inseriti i “Lavori per la realizzazione di un edificio da adibire a sede del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa Riva (Me)”;

Che con nota n. 39014 del 16/11/2006 l'allora Provincia Regionale di Messina, oggi Città Metropolitana individuò le aree per la realizzazione del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa di Riva (Me);

Considerato che per la realizzazione dell'opera in oggetto, la Città Metropolitana di Messina ha la necessità di occupare ed acquisire terreni posti nel Comune di Santa Teresa Riva (Me) catastalmente identificati al Foglio 10 intestati a varie Ditte di cui all'allegato elenco per una superficie complessiva di circa mq.8.800;

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 D.P.R. n. 327/01, per rendere l'opera conforme alle previsioni urbanistiche dell'ente espropriante, questa deve essere prevista nello strumento urbanistico del Comune interessato all'opera;

Che il Comune di S. Teresa Riva con propria delibera di Consiglio dell'11/07/2009 n. 33, divenuta esecutiva nei modi e termini di legge, ha approvato la variante al piano di fabbricazione per la nuova sede del Liceo Scientifico ed in base a questo ha altresì indicato quali erano gli immobili necessari per realizzare l'opera in oggetto che sono stati classificati come area destinata a servizi;

Che il Comune di S. Teresa Riva con comunicazione n. 9923 del 26/3/2014 ha attestato la conformità urbanistica dell'intervento di cui sopra, reiterandolo successivamente con nota n. 26697 di prot. del 04/12/2018;

Che in relazione alla normativa che regola la soggetta materia l'approvazione del piano di fabbricazione, allorché approvato, fa sì che sugli immobili individuati venga apposto il vincolo preordinato all'esproprio essendo l'opera di interesse pubblico, essendone stata prevista la realizzazione della struttura di cui in oggetto nello strumento urbanistico generale;

Che il progetto esecutivo, validato e verificato, è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 311 del 28/03/2014, pubblicata nei modi e termini di legge presso l'albo pretorio on line dal 28/03/2014 al 17/04/2014 ed allo stesso non sono state presentate osservazioni, opposizioni o ricorsi;

Preso atto che l'approvazione del progetto esecutivo equivale a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12 c. 1, lett. a) del D.P.R.327/2001;

Che con l'approvazione del progetto sono stati approvati tra gli allegati, altresì, le tabelle e gli elaborati espropriativi, con l'individuazione delle particelle interessate nonché gli intestatari catastali e le determinazioni di stima necessarie per quantificare le indennità da corrispondere alle Ditte proprietarie interessate all'opera;

Che tale opera ha avuto assegnato da parte del Ministero della Pubblica Istruzione giusto D.M. n. 607 del 08/08/2017, pubblicato – notificato nel novembre 2017, la somma necessaria per la realizzazione dell'intervento di che trattasi con un finanziamento dell'importo complessivo di € 6.300.000,00;

Che il finanziamento intervenuto solo alla succitata data ha reso opportuno avvalersi dell'art. 13 co. 5 DPR n. 327/2001, e così prorogare i termini per l'emanazione del decreto di esproprio fino alla data del 28/03/2021, allo scopo di consentire l'avvio dei lavori di costruzione ed evitare il definanziamento dell'opera;

Che gli Uffici preposti della Città Metropolitana di Messina, dopo aver proceduto all'aggiornamento del progetto dal punto di vista tecnico per adeguarlo alla normativa oggi vigente, hanno convocato informalmente prima e successivamente formalmente, con raccomandata A.R., presso gli Uffici tecnici del Comune di S. Teresa Riva, nonché nei propri Uffici di Messina, i soggetti titolari degli immobili

interessati all'esproprio comunicando loro, nelle diverse sedute che si sono avute con i proprietari, rispettivamente del 06/12/2018, 11/12/2018, 18/12/2018, 27/12/2018, 28/12/2018, 10/01/2019 ore 10,00, 10/01/2019 ore 16,00 e del 21/01/2019, che si stava procedendo all'avvio del procedimento acquisitivo dell'area di loro proprietà ai sensi della legge 241/90, per l'approvazione di quelle attività prodromiche necessarie per la realizzazione delle opere di cui in oggetto, facendoli edotti di tutti gli aspetti della procedura, anche a seguito di presa visione degli elaborati grafici, ivi compreso il piano particellare di esproprio;

Che tutte le ditte espropriande sono state partecipate in ordine alle varie voci che avrebbero concorso a quantificare l'indennità d'esproprio loro spettante;

Atteso che, detti incontri si sono attivati soprattutto al fine di valutare la possibilità di cedere volontariamente gli immobili oggetto di intervento per la realizzazione del manufatto ed a determinare la quantificazione economica di quanto eventualmente dovuto a qualsiasi titolo per il conseguente trasferimento della proprietà in capo alla Città Metropolitana di Messina;

Che in relazione ai sopraccennati incontri il personale dell'Ente espropriante ha avuto consegnato, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Teresa Riva, le valutazioni e l'anagrafica non aggiornata delle particelle, e successivamente, in coda ad alcune delle riunioni tenutesi presso gli Uffici del Comune di S. Teresa Riva con i predetti proprietari, in data 10/01/2019, è stato effettuato sopralluogo congiunto sui luoghi interessati dall'opera, con il predetto personale degli Enti e gli stessi proprietari e comproprietari anche al fine di constatare le diverse tipologia delle colture in atto esistenti, e così poter determinare, in sede di pagamento, il corrispettivo per la cessione delle varie particelle espropriate o concesse con bonario componimento;

Che i proprietari, quasi tutti, hanno aderito alla possibilità di cedere volontariamente gli immobili che sarebbero stati oggetto di trasferimento del titolo di proprietà per la realizzazione dell'edificio da adibire a sede del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa Riva (Me);

Che in sede d'incontro del 21/01/2019 alcune delle Ditte espropriate hanno espresso il loro diniego a voler cedere volontariamente le particelle di loro proprietà necessarie per realizzare l'opera di cui in oggetto;

Che nei diversi incontri tenuti con le Ditte proprietarie i Funzionari della Città Metropolitana di Messina, unitamente ai Funzionari del Comune di S. Teresa Riva, hanno reso edotti i proprietari e comproprietari intervenuti dell'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 10, 11 e 19 del D.P.R. 327/2001, nonché ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 con l'indicazione ed individuazione delle particelle catastali di loro proprietà interessate all'esproprio;

Che a seguito, dei predetti incontri parte delle Ditte proprietarie, hanno manifestato la volontà di accettare l'indennità espropriativa ed hanno manifestato la volontà di aderire alla cessione volontaria dei beni, come risulta dai verbali degli incontri che sono agli atti dell'Ufficio Tecnico della Città Metropolitana di Messina;

Considerato che, per proseguire nelle attività amministrative e tecniche necessarie per completare l'iter previsto dalla normativa per poi procedere ad appaltare i lavori di che trattasi, in relazione al diniego di alcuni di loro a voler cedere volontariamente il bene di proprietà alla Città metropolitana di Messina per la realizzazione dell'opera di cui in oggetto, si deve procedere prendendo atto dell'intervenuto avvio del procedimento con la formalizzazione degli atti secondo la normativa che regola la procedura espropriativa, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 327/2001, nonché ai sensi della legge 241/90;

Che con determinazione n. ____ del _____, divenuta esecutiva nei modi e termini di legge, il Dirigente della IV Direzione "Servizi Tecnici Generali" – "Edilizia Metropolitana", della Città Metropolitana di Messina ha preso atto della determinazione n. 311 del 28/03/2014, di approvazione del progetto esecutivo relativo ai "lavori per la realizzazione di un edificio da adibire a sede del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa Riva (Me)" e del piano particellare d'esproprio che, equivale per legge, a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12 c. 1, lett. a) del D.P.R. 327/2001, stabilendo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 co. 5 del DPR n. 327/2001, di utilizzare l'opportunità della proroga della dichiarazione di pubblica utilità, fino alla data del 28/03/2021, allo scopo di consentire l'avvio dei lavori di costruzione ed evitare il definanziamento dell'opera, che cagionerebbe un danno grave e irreparabile;

Che con la predetta determinazione il Dirigente ha preso atto dell'intervenuto avvio del procedimento di comunicazione alle Ditte espropriate per la realizzazione di un edificio da adibire a sede del Liceo Scientifico nel Comune di Santa Teresa Riva (Me) effettuato ai sensi degli artt. 10, 11 e 19 del D.P.R. 327/2001, con l'approvazione, altresì, degli atti secondo la normativa che regola la procedura espropriativa, nonché dei verbali datati 06/12/2018, 11/12/2018, 18/12/2018, 27/12/2018, 28/12/2018, 10/01/2019 ore 10,00, 10/01/2019 ore 16,00 e del 21/01/2019, con l'intervento dei vari proprietari e comproprietari degli immobili interessati dalla procedura e dei Funzionari della Città Metropolitana di Messina e del Comune di S. Teresa Riva stabilendo altresì che alle Ditte espropriate sarebbe stata comunicata l'indennità definitiva d'esproprio determinata in base alla normativa che regola la soggetta materia e si assegnava il termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla pubblicazione del provvedimento sopraccennato per aderire, con dichiarazione irrevocabile, alla determinazione dell'indennità da parte dell'autorità espropriante;

Che con la medesima determinazione, ai sensi dell'articolo 45 comma 1 del Testo Unico sulle Espropriazioni, veniva statuito che i proprietari soggetti ad espropriazione, qualora avessero condiviso l'indennità offerta, avrebbero potuto darne comunicazione al Rup per così procedere alla formalizzazione della cessione volontaria dell'area di proprietà e che, qualora le ditte proprietarie non fossero state d'accordo sull'indennità, l'autorità competente ad emanare il decreto di esproprio avrebbe disposto il deposito della somma stabilita come indennità provvisoria, decurtata del 40%, ai sensi della normativa vigente;

Che per la realizzazione dell'opera in oggetto, la Città Metropolitana di Messina ha la necessità di acquisire un appezzamento di terreno posto nel Comune di Santa Teresa Riva (Me) di proprietà del Sig. _____, catastalmente identificato al Foglio 10 particella __, uliveto, di are (____) e centiare (_____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____, per una superficie di mq _____ circa, rispetto alla superficie complessiva sia in maniera definitiva (per il posizionamento del manufatto che si realizzerà), che in maniera temporanea (quale occupazione di cantiere ed altro);

Che alle Ditte interessate dalla procedura di acquisizione degli immobili da trasferire alla Città metropolitana di Messina è stato notificata in data _____ la determinazione n. _____ del _____, completa degli allegati;

Che con comunicazione del _____, acquisita al prot. n. _____ dell'Ente in data _____, gli odierni componenti hanno manifestato l'intenzione di addivenire ad un accordo di bonario componimento per la cessione degli immobili sopra individuati;

PREMESSO QUANTO SOPRA

I succitati componenti convengono e stipulano quanto appresso, in un unico contesto con la superiore premessa che costituisce parte integrante del presente accordo, dichiarando di aver preso visione del "Codice di Comportamento" vigente e che per essi non sussiste il conflitto d'interessi di cui alla legge 06/11/2012, n.190.

1. La parte cedente si impegna a cedere al Città Metropolitana di Messina una porzione di terreno di mq. _____, salvo più esatta misurazione in sede di approvazione del frazionamento definitivo, il tutto posto in Comune di Santa Teresa Riva (Me) e così catastalmente identificato (per la maggiore consistenza): Fg. 10 particella _____ di mq. _____ circa.
2. Detto terreno dovrà essere stralciato da maggiore superficie a seguito di regolare frazionamento. Il terreno suddetto risulta meglio identificato con contorno in colore ROSSO nella planimetria allegata al presente atto e costituente parte integrante e sostanziale dello stesso.

3. La Città Metropolitana di Messina, rappresentata come sopra, offre ai Sigg. nella qualità di legittimo proprietario, la somma di € _____ (diconsi euro _____) quale prezzo di cessione per mq. _____ occupati in via definitiva per la realizzazione di manufatti. Detta somma è determinata dall'applicazione della stessa indennità d'esproprio utilizzata per l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione del Liceo, trattandosi tutte di aree _____. Detta somma viene maggiorata nella misura prevista per legge del 50% trattandosi di area non edificabile ai sensi della normativa vigente.

La Città Metropolitana di Messina, rappresentata come sopra, offre, altresì, ai sigg. _____ un'ulteriore somma, pari a € _____ (euro _____) quale per indennità di occupazione temporanea, omnicomprensiva di qualsivoglia ulteriore indennità e per qualsiasi causale, calcolata in relazione agli anni necessari per l'esecuzione dell'opera, e fino alla data di stipula dell'atto di cessione e trasferimento mediante atto in forma pubblica – amministrativa.

4. La somma complessiva di € _____ (diconsi euro _____ /00) viene riconosciuta a totale ristoro di quanto richiesto dal signor _____ con il presente atto di accordo bonario. I Sigg. _____, con la sottoscrizione della presente scrittura privata, dichiarano di accettare, come in effetti accettano, la somma di € _____ (diconsi euro _____), così come calcolata al precedenti punto 3) a definitivo e totale soddisfo di quanto da loro richiesto, dichiarando altresì di ritenersi, con il pagamento delle indennità predette, come sopra determinato, completamente e definitivamente tacitati di ogni pretesa e diritto anche se non espressamente previsto nel presente atto;
5. Un acconto pari all'80% del prezzo come sopra determinato verrà corrisposto entro 60 giorni dalla adozione del provvedimento di accreditamento da parte dei competenti organi che hanno finanziato l'opera (MIUR);
6. Il saldo del pagamento sarà effettuato direttamente ai beneficiari dall'Ente ed in relazione alla disponibilità di cassa e comunque dopo la stipula dell'atto pubblico, una volta espletate le formalità di rito necessarie per la registrazione, trascrizione e volturazione del bene oggetto di cessione.
7. Tutti i costi che dovranno sostenersi in relazione all'atto di trasferimento degli immobili necessari per eseguire l'opera saranno a cura e spese della Città Metropolitana di Messina.
8. La parte cedente, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza sin da ora la Città Metropolitana di Messina ad occupare i terreni sopra indicati per la realizzazione dell'opera in oggetto, senza necessità di formalità alcuna.

- 9.** La Città Metropolitana di Messina esonera espressamente la parte cedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a terzi conseguenti all'occupazione degli immobili oggetto della presente cessione;
- 10.** La parte cedente dichiara :
- a) di accettare l'indennità di esproprio nella misura innanzi indicata in conformità a quanto rappresentato dalla Città Metropolitana di Messina;
 - b) di essere, per la quota parte di spettanza, proprietaria e detentrica degli immobili espropriandi;
 - c) di essere nella piena e libera proprietà dell'immobile in oggetto sopra indicato e che sullo stesso non gravano privilegi, ipoteche, vincoli, livelli, formalità pregiudizievoli di sorta né diritti reali a favore di terzi che possano in alcun modo pregiudicare il trasferimento.
- 11.** La parte cedente attesta che quanto dichiarato al superiore punto 10 del presente atto ha valore di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa le informazioni e le attestazioni formulate in essa, ex art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e, pertanto, è consapevole delle sanzioni penali, nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, previste all'art. 76 del medesimo D.P.R. per gli effetti dell'art. 38 – comma 3 dello stesso D.P.R. 445/2000; allega copia fotostatica del documento d'identità n. rilasciato dal Comune di in corso di validità).
- 12.** L'odierno comparente per la Ditta cedente chiede inoltre che la somma venga pagata con le seguenti modalità, assumendosi comunque ogni responsabilità in ordine ad eventuali diritti di terzi sull'immobile de quo: - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al medesimo presso la banca agenzia di in, IBAN:
- 13.** A fine lavori, successivamente alla redazione del tipo di frazionamento catastale, a cura e spese dell'Ente sarà stabilita l'effettiva superficie occupata, in base alla quale sarà quantificato l'ammontare complessivo del corrispettivo dovuto per la cessione dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera in oggetto.
- 14.** La Città Metropolitana di Messina corrisponderà l'eventuale somma a saldo prima del trasferimento dell'immobile mentre, qualora il corrispettivo risultasse inferiore rispetto alla somma corrisposta a titolo di acconto, la parte cedente provvederà alla restituzione della differenza, o verrà effettuato il residuo versamento in base a quanto dovesse corrispondersi in relazione alla effettiva estensione di immobile utilizzato;

- 15.** Il presente atto è immediatamente vincolante per la parte promittente venditrice mentre lo sarà per la Città Metropolitana di Messina dopo la dovute approvazioni.
- 16.** I Sigg. _____ prendono atto che il pagamento della somma stabilita avverrà così come stabilito al precedente articoli della presente scrittura mediante bonifico bancario e la Città Metropolitana di Messina, rappresentata come sopra, si impegna a fare tutto quanto necessario affinché l'Ente finanziatore possa procedere al pagamento dell'intera somma dovuta nel più breve tempo possibile;
- 17.** Le parti si danno reciprocamente atto che con l'esatto adempimento di quanto sopra convenuto non avranno null'altro a che pretendere le une dalle altre;
- 18.** Tutte le spese del presente atto e quelle ad esso accessorie nonché tutte le spese, tasse e costi aggiuntivi e/o qualsiasi altra somma necessaria per frazionamento, volturazione e stipula e trascrizione dell'atto pubblico saranno a carico della Città Metropolitana di Messina;
- 19.** Dichiarano le parti che, qualora l'opera non potesse essere realizzata per un qualsivoglia motivo, la presente scrittura non produrrà alcun effetto e l'Ente sarà liberato da qualsiasi adempimento e non dovrà corrispondere per qualsiasi titolo, ragione o causale alcunché alla Ditta Proprietaria.

Il presente atto formato in triplice originale è stato letto alle parti contraenti che, riconosciutolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono per accettazione.

Letto, approvato e sottoscritto

CALCOLO DELLE INDENNITA' ESPROPRIATIVA

Sulla base della certificazione fornita dal Comune di S. Teresa di Riva con nota n.26697 del 04/12/2018, che assegnava ai lotti interessati alla costruzione del nuovo Liceo un valore di mercato pari a € 48,00/mq e a seguito di aggiornamento Istat e arrotondamento viene rivalutato in € 50,00/mq. Detto valore espropriativo viene aumentato del 50% in caso di cessione volontaria, di 1/12 annuo per occupazione temporanea (art. 50) e di 1/12 annuo per eventuale occupazione area di cantiere (art 49). Per quanto sopra si riporta la tabella delle indennità:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO E/O CESSIONE VOLONTARIA													
DITTA PROPRIETARIA	FG	PART	SUP LOTTO	SUP DA ESPR	QUOTE	IND. ESPR. TERR. €/mq 50,00	IND. ESPR. FABBR €/mq 205,00	MAGGIOR. CESS. VOLONT 50%	ART. 50 IND OCC. TEMPOR. 1/12	ART. 50 IND OCC. TEMPOR. 1/12	INDENNITA' TOTALE PER PARTICELLA		
FERRARA ANGELO 19/05/1964					1/3						189.445,83		
FERRARA CONCETTA ANGELA 18/01/1957	10	1747	2.393	2.393	1/3	119.650,00		59.825,00		9.970,83			
FERRARA GIUSEPPA 13/08/1955					1/3								
LO CONTE RIGANO LUCIA 17/12/1926	10	1749	1.377	1.377	1/1	68.850,00		34.425,00		5.737,50	109.012,50		
RIGANO LUCIA MARIA ADRIANA 08/08/1949	10	1750	854	854	1/1	42.700,00		21.350,00		3.558,33	67.608,63		
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	868	270	270	1/2								
RIGANO LUCIA MARIA ADRIANA 08/08/1949	10	616	270	270	1/2	13.500,00		6.750,00		1.125,00	21.375,00		
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	616	270	270	1/2								
RIGANO LUCIA MARIA ADRIANA 08/08/1949	10	1286/1	190	190	1/2	13.500,00		6.750,00		1.125,00	21.375,00		
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	1286/1	190	190	1/6								
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	1286/1	190	190	2/6		38.950,00			3.208,33	42.195,83		
MANTARRO ROSSANA 14/10/1959	10	1286/1	190	190	3/6								
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	1285	920	920	1/6								
MANTARRO ROBERTO SANTI 12/07/1965	10	1285	920	920	2/6	46.000,00		23.000,00		3.833,33	72.833,33		
MANTARRO ROSSANA 14/10/1959	10	1285	920	920	3/6								
RIGANO Antonella 26/08/1963	10	1402	2.210	2.210	2/12								
RIGANO Franco 17/05/1968					2/12								
RIGANO Gilbert 23/03/1968					3/12								
RIGANO Marco 15/01/1971					3/12	110.500,00		55.250,00		9.208,33	174.958,33		
RIGANO Marina 16/08/1964					2/12								
IRRERA Salvatore 27/09/1948	10	613	810	270	1/2								
IRRERA Santa Maria Rosetta 18/09/1953					1/2	13.500,00		6.750,00		1.125,00	24.750,00		
TOTALE						467.150,00		214.100,00		38.929,17	725.241,67		

R. Scellato