

**OGGETTO: espropriazione delle aree interessate all'attuazione del comparto P.I.P. "SANTA CATERINA", incluso nel Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Modena - Avvio del procedimento espropriativo**

## UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

### IL DIRETTORE GENERALE

#### **Premesso:**

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 482 del 27 settembre 2016, avente ad oggetto "Linee di indirizzo per la predisposizione di uno studio di fattibilità volto all'insediamento di attività produttive mediante PIP nell'area denominata "Zona elementare n. 710" dal vigente PRG", il Comune di Modena ha deliberato di conferire mandato al Consorzio per la predisposizione, in collaborazione con il Settore comunale competente, di uno studio di fattibilità funzionale a verificare la sussistenza dei presupposti per pianificare un P.I.P. nell'area di via Santa Caterina nella zona Est di Modena, urbanisticamente classificata all'interno della "Zona elementare n. 710"- ex Zona territoriale omogenea 'F' - delimitata: a Nord dal polo produttivo esistente "Torrazzi"; a Est dalla tangenziale Est "Boris Pasternak"; a Sud dalla linea ferroviaria storica Milano - Bologna; a Ovest da aree inedificate;

- che il Comune di Modena risulta proprietario di una quota pari a circa il 49% della suddetta area, posta a Modena, in Strada Santa Caterina, avente una superficie catastale complessiva di 60.383 mq;

- che con deliberazione della Giunta Comunale in data 10/07/2018 n. 349, il Comune di Modena ha così puntualizzato e deciso:

- la Regione Emilia Romagna, con Circolare 13 maggio 2015 P.G. 2015.0308657 a firma degli Assessori Raffaele Donini e Palma Costi, all'esito di una puntuale disamina del vigente dato normativo, ha confermato il rilievo di "numerose disposizioni regionali in materia urbanistica che riconoscono espressamente di interesse pubblico l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc. di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti";

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

- sulla base di ciò ha approvato lo Studio di fattibilità dell'area di via Santa Caterina, classificata dal PRG vigente come Zona elementare n. 710 (ex Zona territoriale omogenea F)", predisposto dal Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena, tenendo presente che le aree in oggetto si trovano in una posizione strategica sia con riferimento al collegamento con il sistema infrastrutturale e produttivo esistente, sia come naturale ampliamento del comparto P.I.P. "Torrazzi", cosicché l'operazione di completamento urbanistico assume senza dubbio le caratteristiche di rilevante interesse pubblico;
- la vocazione produttiva dell'area S. Caterina potrà quindi trovare una sua concreta attuazione attraverso l'approvazione da parte del Comune di Modena di una variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente (PSC) e di un Piano Urbanistico Attuativo, nelle forme del Piano degli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971, in conformità alle disposizioni dettate dall'art. 4 della nuova LUR n.24/2017 per la gestione delle procedure urbanistiche nella fase transitoria fino all'approvazione del nuovo PUG;
- stante il rilevante interesse pubblico della proposta progettuale e la necessità la sua realizzazione avvenga attraverso l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici, si individua nel ricorso allo strumento dell'Accordo di programma in variante ai piani, come previsto dall'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 e dall'art. 40 della L.R. 20/2000, la procedura più idonea ed efficace per il raggiungimento della conformità urbanistica della proposta progettuale;

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 26/7/2018, il Consorzio prendeva atto e faceva proprie le risultanze della citata deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 349/2018, conferendo mandato al Direttore al fine di gestire la fase di progettazione unitaria e coordinata tra il Consorzio Attività Produttive e il Comune di Modena, necessaria a predisporre il rilievo planoaltimetrico dell'area coinvolta e tutti gli elaborati specialistici previsti per la completa redazione degli elaborati di dettaglio dell'Accordo di Programma (VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione acustica, verifica di assoggettabilità a VAS ed eventuale rapporto VAS, relazione esigenze energetiche, ecc...).

**Visto:**

- che il Consorzio ha presentato proposta di Accordo di Programma per l'approvazione di Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Modena, nonché per la contestuale approvazione del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) "Santa Caterina" a Modena in Variante al Piano Operativo Comunale, ai sensi degli artt. 4, 59, 60 della legge regionale n. 24/2017, dell'art. 40 della legge regionale n. 20/2000 e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

- che il Comune di Modena, con comunicazione del 16/06/2020 prot. n 153487 successivamente integrata con nota del 19/06/2020 prot. 155511, ha convocato la prima riunione della Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, e artt. 4, 59 e 60 della L.R. 24/2017 e art. 40 della L.R. 20/2000, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona. In tale ambito:

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

- il Comune di Modena ha provveduto ad esprimere il proprio assenso preliminare all'accordo con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 14/10/2021;
- il Consorzio ha provveduto ad esprimere il proprio assenso preliminare all'accordo con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 26 in data 29/10/2021;
- la Provincia di Modena ha provveduto ad esprimere il proprio assenso preliminare all'accordo con Atto del Presidente n. 171 del 29/10/2021;
- la proposta di Accordo di Programma con i relativi allegati, sui quali nella seduta della Conferenza preliminare di servizi del 24/03/2022 è stato raggiunto l'assenso preliminare, è stata depositata a libera visione del pubblico presso le sedi degli Enti partecipanti all'Accordo di Programma per giorni 60 a decorrere dal 24/11/2021, ottemperando altresì agli obblighi amministrativi e procedurali conseguenti, e quindi anche ai disposti del D. Lgs. 152/2006. L'avviso del deposito degli atti del procedimento è stato pubblicato sul BUR Emilia-Romagna n. 330 del 24/11/2021 e nel periodo della fase di deposito non sono pervenute osservazioni;

- che, conseguentemente, con decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 63 in data 22 aprile 2022, è stato approvato l'Accordo di Programma sottoscritto in data 31/03/2022, in variante alla pianificazione urbanistica comunale, per l'approvazione della variante al PSC ed al RUE nonché per l'approvazione del P.I.P. "Santa Caterina" in variante al POC del Comune di Modena, allegato all'atto stesso quale sua parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 60 LR 24/2017 (art. 40 LR 20/2000) e art. 34 D.lgs 267/2000. Tale decreto, evidenzia come gli effetti delle richiamate varianti avranno validità con la compiuta pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, come effettivamente avvenuta al n. 132 del 11.05.2022 (Parte Seconda).

**Dato atto:**

- che il decreto di approvazione del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) "Santa Caterina" in variante al POC, in Variante al PSC e al RUE del Comune di Modena, comporta la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere da esso previste e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori anche per le aree non interessate da opere pubbliche;

- che con deliberazione della Giunta Municipale n. 1624 del 24/9/1997 il Comune di Modena ha delegato al Consorzio, in via generale, l'attuazione dei comparti ricompresi nei Piani degli Insediamenti Produttivi ivi compresa l'acquisizione e l'espropriazione delle aree relative.

**Tenuto conto:**

- che per l'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione del P.I.P., che comporta un necessario trasferimento di ricchezza dal proprietario espropriato all'assegnatario con sacrificio del principio di uguaglianza e del diritto di proprietà costituzionalmente tutelato, è stato ritenuto opportuno l'esame del contemperamento degli opposti interessi dei proprietari da un lato e dalla collettività dall'altro;

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

- che nel bilanciamento di tali interessi è stato raggiunto con i proprietari un accordo ex artt. 11 e 15 della L. 241/1990, che consente al Consorzio di acquisire le aree necessarie per l'attuazione del P.I.P. evitando la complessa procedura espropriativa più spesso fonte di contenziosi lunghi e dispendiosi, rendendo disponibili maggiori risorse da destinare all'intervento pubblico;
- che i proprietari delle aree coinvolte dall'attuazione del comparto P.I.P. in oggetto si sono resi disponibili, nel contesto degli accordi raggiunti con il Consorzio:
  - a rinunciare per le rispettive proprietà;
  - a cedere al Consorzio in luogo di esproprio il terreno coinvolto nella suddetta attuazione del P.I.P. al prezzo/indennità determinata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, oltre al riconoscimento delle indennità aggiuntive previste dal D.P.R. 08.06.2001 n. 327, in materia di espropriazione per pubblica utilità, se dovute;
- che detti accordi vengono di seguito così riepilogati:
  - a) il Comune di Modena, proprietario di una quota pari a circa il 49% della suddetta area, avente una superficie catastale complessiva di circa 60.383 mq, ha sottoscritto col Consorzio l'accordo finalizzato alla cessione volontaria dell'area stessa in data 14/11/2016, accettando l'indennità di esproprio ivi indicata, sulla base dello schema d'atto approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 in data 26/10/2016 e della Giunta Municipale n. 547 in data 25/10/2016;
  - b) la società EUROZINCO S.R.L., con sede in Castelfranco Emilia (Mo), Via Mavora n. 64 (c.f. e p.iva 00280100363), è proprietaria di un'area di complessivi mq. 16.370, identificata al C.T. del Comune di Modena al foglio 102, mappale 467, oggetto di un contratto di affitto di terreno agricolo, con la Ditta individuale QUADRIFOGLIO DI G.B. del Sig. Ballotta Gianni (Cf. BLLGNN57A28C107L), cui spetta l'indennità di cui all'art. 37, comma 9, del DPR 8 giugno 2001 n. 327. In forza dello schema d'atto approvato con determinazione del Direttore Generale n 44 in data 22/4/2022, Eurozinco srl e Quadrifoglio di G.B. hanno sottoscritto con il Consorzio in data 4/5/2022 l'accordo finalizzato alla cessione volontaria e liberazione dell'area stessa, accettando l'indennità di esproprio ivi indicata;
  - c) i Sigg. MASINI ANTONIO, nato a Modena, il 27 novembre 1966 (MSN NTN 66S27 F257Y) e RAIMONDI ANNA, nata a Serramazzoni (MO) il 2 febbraio 1942 (RMN NNA 42B42 F357X), sono comproprietari rispettivamente in ragione di 1/4 e 3/4, di:
    - un terreno di complessivi mq. 12.472 circa, da definire con futuro frazionamento a carico del Consorzio, identificato al Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 102 con i mappali 13 parte, 15 parte e 517 parte e meglio evidenziato in blu nell'allegata planimetria, in riferimento al quale la società ECP I PORTALI S.R.L., con sede in Milano, Via della Moscova n. 3 (c.f. e P.IVA 10811130961) è promissaria acquirente;
    - un terreno di complessivi mq. 6.351 circa, da definire con futuro frazionamento a carico del Consorzio, ricompreso nelle aree esterne al suddetto comparto P.I.P ma funzionali alla sua stessa attuazione, identificato al Catasto Terreni del

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

Comune di Modena al foglio 102 con i mappali 13 parte, 15 parte e 517 parte, meglio evidenziato in verde nell'allegata planimetria, in riferimento al quale ECP I PORTALI S.R.L. è promissaria acquirente.

In forza dello schema d'atto approvato con determinazione del Direttore Generale n 57 in data 1/6/2022, ECP I PORTALI S.R.L., personalmente e in qualità di procuratore nominato dai Sigg. Masini e Raimondi, ha sottoscritto con il Consorzio in data 8/6/2022 l'accordo finalizzato alla cessione volontaria delle aree suddette accettando l'indennità di esproprio ivi indicata.

**Considerato:**

- che l'area di proprietà del Comune di Modena è attraversata da un canale attualmente in uso incluso nel demanio idrico ma non catastalmente identificato, se non per un breve tratto incluso in parte del mappale 159. Il sedime dello stesso sarà oggetto di cessione volontaria in luogo di esproprio solo all'esito della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto P.I.P. in oggetto, che ne definiranno la deviazione con opera sostitutiva e conseguentemente l'esatta determinazione della superficie coinvolta, nonché a seguito della necessaria sdemanializzazione da parte del Comune;
- che le aree interessate alla realizzazione del Piano per Insediamenti Produttivi Santa Caterina in Comune di Modena sono di proprietà privata e per la loro realizzazione si rende necessario ricorrere all'acquisizione mediante procedura espropriativa, ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e della Legge Regionale 19.12.2002 n. 37;
- che alla luce delle previsioni contenute nell'art. 20 del medesimo decreto, si ritiene di notificare la presente determinazione, con le forme degli atti processuali civili, a ciascun proprietario al fine di comunicare loro l'avvio del procedimento di esproprio, l'elenco dei terreni oggetto di esproprio nonché l'indennità definitiva di esproprio come dianzi dagli stessi già definita e accettata.

**Visti:**

- la Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 08.06.2001 n. 327;
- la Legge Regionale 19.12.2002 n. 37;

**Visto** che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U n. 267/2000 ordinamento EE.LL. il Direttore attesta la regolarità tecnica e contabile del presente atto;

**Visto** l'art. 30 dello Statuto del Consorzio;

**D E T E R M I N A**

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

- di ricorrere, per i motivi di cui in premessa, alla procedura espropriativa prevista dal D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e dalla Legge Regionale 19.12.2002 n. 37, nei confronti dei proprietari catastali e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a seguito di verifica delle proprietà, per l'espropriazione ex art. 27 legge n. 865/1971 delle aree necessarie alla realizzazione del Comparto urbanistico P.I.P. "Santa Caterina" in Comune di Modena;

- di dare atto che tutte le aree oggetto di esproprio, meglio individuate nella planimetria che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale, vengono così elencate in riferimento alle attuali proprietà catastali:

1. Comune censuario: Modena  
Ditta proprietaria:

EUROZINCO S.R.L., con sede in Castelfranco Emilia (Mo), Via Mavora n. 64 (c.f. e p.iva 00280100363) – proprietaria in ragione di 1/1

*Catasto Terreni, foglio 102 - mappale 467, per una superficie presunta complessiva di metri quadrati 16.370 (area inclusa nel P.I.P. e meglio evidenziata in magenta nell'allegata planimetria);*

2. Comune censuario: Modena  
Ditta proprietaria:

- MASINI ANTONIO, nato a Modena, il 27 novembre 1966, residente a Modena, Strada Santa Caterina n. 212/2, codice fiscale MSN NTN 66S27 F257Y, proprietario in ragione di  $\frac{1}{4}$

- RAIMONDI ANNA, nata a Serramazzoni (MO) il 2 febbraio 1942, residente a Modena, Strada Santa Caterina n. 212/2, codice fiscale RMN NNA 42B42 F357X, proprietario in ragione di  $\frac{3}{4}$

*Catasto Terreni, foglio 102 con i mappali 13 parte, 15 parte e 517 parte, per complessivi mq. 12.472 circa (area inclusa nel P.I.P. e meglio evidenziata in blu nell'allegata planimetria)*

*Catasto Terreni, foglio 102 con i mappali 13 parte, 15 parte e 517 parte, per complessivi mq. 6.351 circa (area esclusa dal P.I.P. ma funzionale alla sua attuazione e meglio evidenziata in verde nell'allegata planimetria)*

- in riferimento a tali aree, ECP I PORTALI S.R.L., con sede in Milano, Via della Moscova n. 3 (c.f. e P.IVA 10811130961), risulta promissaria acquirente;

3. Comune censuario: Modena  
Ditta proprietaria:

COMUNE DI MODENA, con sede in Modena, Via Scudari n. 20 (c.f. e p.iva 00221940364) – proprietario in ragione di 1/1

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

*Catasto Terreni, foglio 102 con i mappali 37 di mq. 1.319, 159 parte di mq. 32 circa, 410 di mq. 12.834, 424 di mq. 1.102, 472 di mq. 14.186 e 505 parte di mq. 29.642 circa, per una Superficie Catastale complessiva pari a 59.115 mq circa, inclusa nel P.I.P. e meglio evidenziata in giallo nell'allegata planimetria.*

*L'area di proprietà del Comune di Modena è attraversata da un canale attualmente in uso incluso nel demanio idrico ma non catastalmente identificato se non per un breve tratto incluso in parte del mappale 159. Il sedime del canale stesso sarà oggetto di cessione volontaria in luogo di esproprio solo all'esito della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto P.I.P. in oggetto, che ne definiranno la deviazione con opera sostitutiva e conseguentemente l'esatta determinazione della superficie coinvolta, nonché a seguito della necessaria sdemanializzazione da parte del Comune;*

- di procedere alla notifica di tale elenco a ciascun proprietario, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 327/2001 e nelle forme degli atti processuali civili, precisando che le indennità di esproprio, da considerarsi determinate ed accettate in via definitiva, sono più specificatamente indicate negli accordi sottoscritti con le parti espropriande, meglio descritti in premessa e di seguito elencati:

- accordo sottoscritto in data 14/11/2016 con il Comune di Modena, posto in atti;
- accordo sottoscritto in data 4/5/2022 con Eurozinco s.r.l. e Quadrifoglio di G.B. (affittuario dell'area), posto in atti;
- accordo sottoscritto in data 8/6/2022 con ECP I Portali s.r.l., in proprio e in qualità di procuratore nominato dai Sigg. Masini e Raimondi, posto in atti;

- di stabilire che, non appena approvato il frazionamento delle aree suddette, il Consorzio procederà ad acquistare bonariamente in luogo di esproprio, mediante stipula di appositi atti notarili oggetto di specifico affidamento, dai proprietari dianzi individuati e confermati a seguito delle necessarie verifiche inerente la titolarità effettiva degli immobili coinvolti, le aree oggetto del presente procedimento espropriativo, interessate alla realizzazione del comparto denominato P.I.P. "Santa Caterina" in Comune di Modena.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Arch. Luca Biancucci

Determinazione NR. 68 del 30/06/2022

