



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 325/2022 DEL 28/11/2022

L'anno duemilaventidue il giorno 28 del mese di novembre alle ore 16:40 si è riunita nell'apposita Sala la Giunta comunale.

Sono presenti ed assenti i sigg:

		Presente/Assente
CIRIANI ALESSANDRO	Sindaco	Presente
LOPERFIDO EMANUELE	Vice Sindaco	Presente, in collegamento telematico
AMIRANTE CRISTINA	Assessore	Presente
PARIGI ALBERTO	Assessore	Assente
CAIROLI MONICA	Assessore	Assente
DE BORTOLI WALTER	Assessore	Presente
CABIBBO ANDREA	Assessore	Presente
CUCCI GUGLIELMINA	Assessore	Assente
CRISTOFORI MORENA	Assessore	Presente

Presenti: 6 Assenti: 3

Partecipa alla riunione il **Segretario Generale Supplente** sig. **PAOLATTO SABRINA**.

Il Sig. **CIRIANI ALESSANDRO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare.

**STRUTTURA PROPONENTE:** UNITA OPERATIVA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**OGGETTO:** VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE A CARATTERE COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L. 865/71 CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE A PRIVATI NEL CORSO DELL'ANNO 2023 E DEFINIZIONE PREZZI DI CESSIONE IN PROPRIETA'.



## LA GIUNTA

Premesso che:

“Il 29.06.2010, ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 della L. 865/1971, è decaduto, ai soli fini espropriativi, il “Piano per gli insediamenti produttivi della zona omogenea H1 “Centro Commerciale all’Ingrosso” in Comune di Pordenone, approvato con D.C.C. n. 36 del 11.05.2000, entrato in vigore il 29.06.2000 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n° 26 del 28.06.2000. Successivamente il Piano è stato modificato con la Variante n° 1, approvata con D.C.C. n° 76 del 12.07.2004 e con la variante n. 2, approvata con D.C.C. n. 47 del 23.06.2008.

Il P.I.P. C.C.I., come sopra approvato, prevede, come unico regime di assegnazione, quello in proprietà.

Con atto deliberativo n. 45 del 26 gennaio 2001, la Giunta Comunale, ai sensi dell’art. 27 della L.865/71, ha approvato lo “Schema di convenzione con il Centro Commerciale all’Ingrosso di Pordenone S.p.A. ai sensi dell’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona omogenea H1”; la convenzione è stata stipulata in data 14.02.2001 con atto n. 24316 rep. Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo.

L’art. 5 della convenzione sopra citata stabilisce che:

- a) *“il prezzo di cessione delle aree è determinato ogni anno dal Comune in base ai costi ed alle spese effettivamente sostenuti secondo le disposizioni vigenti in materia.”;*
- b) è competenza della S.p.A. Centro Commerciale all’Ingrosso, *“allo scopo di agevolare la corretta ricognizione dei costi e delle spese che rilevano sul prezzo di cessione, determinare ogni anno l’importo riferito al metro quadrato, tale da assicurare il ristoro degli esborsi sostenuti dalla società stessa per le spese generali e tecniche, per le imposte e tasse, per l’eventuale bonifica delle aree comprese nel piano e, comunque, per ogni altro onere sostenuto in relazione alle aree oggetto di cessione”;*
- c) l’importo di cui sopra deve essere comunicato al Comune unitamente alla documentazione idonea a giustificarlo.

### AREE ANCORA ASSEGNABILI

In data 16.06.2011 è stato stipulato, tra il Comune e la Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone spa, l’atto aggiuntivo n. 57619 rep. Notaio Gaspare Gerardi alla convenzione n. 24316 rep. sopra richiamata, approvato in schema con deliberazione giuntale n. 180 del 12.05.2011.

Tale atto ha confermato sostanzialmente i contenuti e la validità della convenzione originaria per il periodo limitato e strettamente necessario per portare a termine le attività del P.I.P., già programmate e individuate nell’Allegato 2 all’atto stesso, per la parte non interferente con la previsione viaria introdotta dalla Variante n. 77 al P.R.G.C. Il suddetto periodo è cessato alla data del 29.06.2015.

Successivamente all’approvazione della Variante n. 77 al PRGC la suddetta previsione viaria è stata modificata con il *“Progetto definitivo della Strada di Circonvallazione a sud della Città di Pordenone tra la S.S. n. 13 e l’Autostrada A28”* approvato dal Commissario Delegato per l'emergenza della mobilità riguardante la A4 (tratto Venezia - Trieste ed il raccordo Villesse – Gorizia) con Decreto n. 215 dell’ 1 febbraio 2013; tale progetto ha costituito variante al P.R.G.C.

Con determina n. cron. 858 del 24/04/2013 il Dirigente del Settore V ha incaricato il personale della Unità Operativa Complessa “Urbanistica e Sit” di adeguare gli elaborati grafici del P.R.G.C. ai contenuti del Progetto definitivo.



## Comune di Pordenone

Tale variante ha modificato il perimetro del Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) in argomento riducendolo per la parte interferente con il previsto tracciato della bretella di raccordo tra l'Autostrada A28 e la S.S. 13 in località Ponte Meduna.

Pertanto alcune aree non sono assegnabili (ambito 11).

In data 26.06.2015 è stata stipulata, tra il Comune e la Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone spa, la convenzione per la proroga del termine di efficacia dell'atto 16.06.2011 n. 57619 rep. Notaio Gaspare Gerardi sopra richiamato, approvata in schema con deliberazione giuntales n. 116 del 26.06.2015.

Con la suddetta convenzione il termine del 29.06.2015 fissato all'art. 2, comma 2, dell'atto n. 57619 rep. è stato concordemente prorogato dalle parti sino al 30.06.2018 o, se anteriore, sino al termine coincidente con la conclusione degli interventi già assegnati per convenzione alla società.

In data 28.06.2018 è stata stipulata, tra il Comune e la Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone spa, la convenzione n. 69557 rep. Notaio Gaspare Gerardi per la proroga del termine di efficacia dell'atto 29.06.2015 n. 64243 rep. Notaio medesimo, approvata in schema con deliberazione giuntales n. 157 del 21.06.2018.

Con la suddetta convenzione il termine del 30.06.2018 fissato con l'atto n. 69557 rep. è stato concordemente prorogato dalle parti sino al 30.06.2020;

In data 30.06.2020 è stata stipulata, tra il Comune e la Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone spa, la convenzione n. 72814 rep. Notaio Gaspare Gerardi per la proroga del termine di efficacia dell'atto 28.06.2018 n. 69557 rep. Notaio medesimo, approvata in schema con deliberazione giuntales n. 133 del 23.06.2020.

Con la suddetta convenzione il termine del 30.06.2020 fissato con l'atto n. 72814 rep. è stato concordemente prorogato dalle parti sino al 30.06.2023.

Per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P. della zona omogenea H1, la Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone, con nota protocollata al n° 91474/A del 22.11.2022, ha comunicato che, nel corso dell'anno 2022 non sono state cedute aree a privati.

Pertanto le aree assegnabili nell'anno **2023** corrispondono a complessivi m<sup>2</sup> 47.175 così ripartite:

ambito n. 5	m <sup>2</sup> 30.446
ambito n. 7	m <sup>2</sup> 6.681
ambito n. 12	m <sup>2</sup> 10.048

In esecuzione dell'art. 172, comma 1, lettera b, del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i. i Comuni, con deliberazione da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, verificano "la quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457, che potranno essere oggetto di cessione in proprietà o in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato".

La Giunta Comunale, con atto n. 278 del 12.11.2021, ha fissato per l'anno 2022 il seguente prezzo di cessione:

- regime <u>"in proprietà"</u>	€ 79,90/m <sup>2</sup>
di cui:	
a) per aree	€ 61,92/m <sup>2</sup>
b) per oneri relativi alle opere	€ 17,98/m <sup>2</sup>



di urbanizzazione

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE ANNO 2023

La Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A, in ottemperanza ai disposti dell'articolo 5 della convenzione stipulata in data 14.02.2001 con atto n. 24316 rep. Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, con la su richiamata nota protocollata al n° 91474/A del 22.11.2022 ha proposto all'Amministrazione Comunale di cedere le aree in regime di proprietà, al prezzo di € 69,54/ m<sup>2</sup> che tiene conto del valore stabilito con la sentenza della Corte di Appello n. 464/2017, confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 22519/2022 depositata in data 18.07.2022 e delle ulteriori voci di costo già sostenute. Ricordato che il prezzo P.I.P. è definito dal costo delle aree sommato al costo delle opere di urbanizzazione, di seguito si riporta la definizione del prezzo stesso per l'anno **2023**.

### **A) AREE**

Come costo di riferimento per l'acquisizione delle aree fino all'anno 2006 è stato considerato il valore medio di € 11,16/m<sup>2</sup>, indicato nel programma finanziario allegato al P.I.P. per il completamento dell'acquisizione delle aree, che tiene conto del prezzo da corrispondere ai proprietari per l'area comprensiva del valore del soprassuolo e dell'incidenza dei fabbricati esistenti.

Tale costo di riferimento è stato applicato anche per le aree già in proprietà della Interporto – Centro Ingrosso s.p.a. al 31.12.2000 ed è stato, fino all'anno 2006, confermato sulla base delle spese sostenute nonché dell'indennità definitiva di esproprio determinata dalla Commissione Provinciale con Delibera prot. n. 1343/2003 del 16.02.2004 unitamente alla relativa indennità di occupazione.

Contro l'indennità definitiva di esproprio così come determinata dalla Commissione Provinciale alcune ditte espropriate hanno proposto opposizione avanti alla Corte di Appello di Trieste.

La Corte di Appello di Trieste – Sezione prima civile, in accoglimento della suddetta opposizione, si è pronunciata con sentenza n. 535/06 in data 22 settembre 2006, provvisoriamente esecutiva, con la quale ha così statuito:

- nel punto 1) che l'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari ammonta ad € 29,05/m<sup>2</sup> oltre agli interessi legali dal 23.04.2004 al saldo;
- nel punto 2) che l'indennità di occupazione da corrispondere ai proprietari va calcolata sull'indennità di espropriazione di cui sopra, nella misura pari agli interessi legali per il periodo dal 14.12.2001 al 26.11.2003, oltre gli interessi legali dal 23.04.2004 al saldo;
- nel punto 4) a rifondere le spese di giudizio quantificate in complessivi € 45.504,69, oltre alle spese per il compenso liquidato al C.T.U.

La maggiore indennità di occupazione conseguente alla sentenza sopra richiamata nonché gli interessi legali dovuti, sempre in conseguenza della sentenza, sia con riferimento alla indennità di esproprio che alla indennità di occupazione (escluse le spese di giudizio), andavano ad incidere sul prezzo PIP per circa € 3,24/m<sup>2</sup>.

Il Comune ha presentato ricorso in Cassazione, notificato a controparte in data 23.02.2007, per l'annullamento della sentenza della Corte di Appello di Trieste n. 535/06 datata 22 settembre 2006.

Con la sentenza n. 13376/2014, depositata il 12 giugno 2014, la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza della Corte d'Appello di Trieste, Prima Sezione civile, n. 535/2006, depositata in cancelleria il 25 settembre 2006 e pubblicata il 9 ottobre 2006, con la quale erano state determinate le indennità di esproprio dovute ai signori Pessot/Portolan e alla signora Torossi, "con



## Comune di Pordenone

*rinvio alla Corte di appello Trieste che, in diversa composizione, determinerà le indennità dovute, applicando i principi" di diritto nella medesima sentenza enunciati.*

Con la suddetta sentenza, la Corte di Cassazione ha ritenuto che, per effetto della declaratoria di incostituzionalità dell'art. 5bis della L. n. 359/2002 (applicato dal giudice della Corte di Appello per la determinazione dell'indennità), si dovesse applicare, per la determinazione dell'indennizzo, il criterio generale del valore venale del bene, già previsto dalla L. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 39.

Conseguentemente la Corte di Cassazione ha affermato che *"le indennità di espropriazione e di occupazione dovranno, pertanto, calcolarsi con riferimento al valore pieno delle aree espropriate, secondo la previsione del richiamato art. 39 della L. n. 2359 del 1865".*

Con atto di transazione tra il Comune di Pordenone e la società Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone SpA, da una parte, ed i signori Pessot-Portolan, dall'altra, redatto in data 7 luglio 2014 e reso efficace con la sottoscrizione da parte di tutti i contraenti in data 18 luglio 2014, le suddette ditte espropriate hanno accettato il pagamento dell'indennità di esproprio sulla base del valore venale dei terreni espropriati pari ad euro 58,19/m<sup>2</sup>, come da elaborato peritale del geom. Iannuccelli quale C.T.U. nominato nel giudizio avanti la Corte di Appello di Trieste, rinunciando all'indennità di occupazione e a tutti gli interessi legali.

Con atto di citazione depositato presso la Corte di Appello di Trieste, in riassunzione ai sensi dell'art. 392 c.p.c., e notificato al Comune e alla società Interporto il 28 ottobre 2014, la sola signora Torossi (avendo gli altri soggetti espropriati trovato una amichevole composizione della vicenda) ha convenuto in giudizio il Comune di Pordenone e la società Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone SpA, chiedendo l'accertamento dell'indennità di espropriazione e di occupazione.

Il Comune e la società Interporto hanno presentato l'atto di costituzione e risposta all'atto di citazione in Corte di Appello di Trieste della signora Torossi Carla.

Con sentenza n. 464/2017, depositata il 28.06.2017, la Corte di Appello ha condannato il Comune di Pordenone e Interporto Spa a versare alla signora Torossi Carla l'indennità di esproprio e di occupazione pari a € 1.203.877,00 oltre a interessi legali dalla data di esproprio (26.11.2003).

Con atto di impugnazione depositato presso la Suprema Corte di Cassazione, in data 27.09.2017, il Comune di Pordenone e Interporto Spa hanno presentato opposizione alla Sentenza n. 464/2017.

Con sentenza 22519/2022 depositata in data 18.07.2022 la Suprema Corte di Cassazione ha rigettato tutti i ricorsi; ha dichiarato che la sentenza n. 464/2017 della Corte di Appello era corretta; ha dichiarato inoltre integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Pertanto, a seguito della suddetta sentenza della Corte di Cassazione, l'analisi dei costi per la determinazione del prezzo PIP 2023 di cessione in proprietà delle aree, comunicata dalla società Interporto con la su richiamata nota protocollata al n° 91474/A del 22.11.2022, risulta come segue:

1. Costo acquisizione aree determinato sulla base della Sentenza n. 464/2017	€/m <sup>2</sup>	68,10
2. Oneri per sistemazione area (taglio di alberi e cespugli, spianamento)	€/m <sup>2</sup>	0,62
3. Oneri per studio idraulico	€/m <sup>2</sup>	0,28
4. Oneri per la redazione variante n. 2 al PIP	€/m <sup>2</sup>	0,54
Sommano	€/m <sup>2</sup>	69,54



Tale importo unitario (€/m<sup>2</sup> 69,54), che rappresenta il costo complessivo delle aree a m<sup>2</sup>, costituisce prezzo di riferimento per la determinazione del prezzo di cessione per l'anno **2023**.

## **B) ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per quanto attiene il prezzo da fissare per gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, in attesa della redazione di un nuovo piano che tenga conto degli adeguamenti della viabilità e dei parcheggi pubblici in funzione della nuova strada di Circonvallazione a sud di Pordenone, la Interporto SpA ritiene di mantenere, per l'anno **2023**, il prezzo stabilito per l'anno 2022 di € 17,98.

## **PREZZO DI CESSIONE AREE – ANNO 2023**

Preso atto della nota trasmessa dalla Interporto S.p.A Centro Ingrosso, si ritiene, quindi, di aggiornare il prezzo di cessione delle aree approvato per l'anno 2022 con l'incremento derivante dall'applicazione dell'adeguamento costo aree conseguente alla sentenza n. 464/2017 della Corte di Appello e successiva sentenza n. 22519/2022 della Corte di Cassazione (+ 7,62):

	PREZZO ANNO 2022 al m <sup>2</sup> (agg. settembre 2021)	ADEGUAMENTO Costi 2022	PREZZO ANNO 2023 al m <sup>2</sup>
Aree	61,92	7,62	69,54
Opere	17,98	0	17,98
Sommano	79,90	0	87,52

Il prezzo di cessione proposto per l'anno **2023** risulta quindi il seguente:

<u>cessione aree in proprietà</u>	€ 87,52/m <sup>2</sup>
di cui	
- per aree	€ 69,54/m <sup>2</sup>
- per opere di urbanizzazione	€ 17,98/m <sup>2</sup>

In ottemperanza ai disposti di cui all'articolo 6 della convenzione approvata dall'Amministrazione comunale con deliberazione giunta n. 45 del 26 gennaio 2001, si evidenzia che *"Gli oneri di urbanizzazione verranno introitati direttamente dall'Amministrazione Comunale e reimpiegati per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel P.I.P. Commerciale."*

Per i comparti che rimangono di proprietà della Interporto Centro Ingrosso di Pordenone SpA, in sede di rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere applicati gli oneri tabellari vigenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione.

Preso atto che la società Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A., con nota protocollata al n° 91474/A del 22.11.2022, ha comunicato che nel corso del 2022 non sono state cedute aree a privati;

Visto l'art. 172, comma 1, lettera b, del D. Lgs. 267 del 18.8.2000;

Ritenuto di assumere il presente provvedimento con immediata eseguibilità ai sensi ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n. 21 in quanto costituirà allegato al Bilancio di Previsione per l'anno 2023;



## Comune di Pordenone

Richiamato l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali 18 agosto 2000 n. 267 dove sono previste le competenze delle giunte comunali;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica ed a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione favorevole ad unanimità, espressa nelle forme previste dalla legge;

### DELIBERA

- di fissare per l'anno 2023 il seguente prezzo di cessione delle aree ricadenti nel Piano Insediamenti Produttivi per il Commercio all'Ingrosso- zona omogenea H1 (decaduto ai soli fini espropriativi), secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata in data 14 febbraio 2001 tra il Comune di Pordenone e la Società Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone S.p.A., ora Interporto - Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.:  

<u>prezzo di cessione in proprietà per l'anno 2023</u>	euro 87,52/ m <sup>2</sup>
di cui	
- per aree	euro 69,54
/m <sup>2</sup>	
- per opere di urbanizzazione	euro 17,98/m <sup>2</sup>
- di precisare, inoltre, che per i comparti che rimangono di proprietà della Interporto - Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A., in sede di rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere applicati gli oneri tabellari vigenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione;
- di dare atto che l'introito relativo agli oneri di urbanizzazione sarà effettuato sul capitolo 45010001 del Bilancio di Previsione 2023;
- di dare atto, altresì, che la presente deliberazione costituirà allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione 2023-2025 ai sensi dell'art. 172, comma 1, lettera b, del D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

Con successiva votazione favorevole ad unanimità, espressa nelle forme previste dalla legge;

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge regionale 11 dicembre 2003, n. 21.

PARERI AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267.

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto elettronico: del 24 novembre 2022

MARCO TONEGUZZI



Comune di Pordenone

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Visto elettronico: del 24 novembre 2022

SABRINA PAOLATTO

Posta in votazione la suestesa proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con voti unanimi, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

**PAOLATTO SABRINA**

IL PRESIDENTE

**CIRIANI ALESSANDRO**

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: PAOLATTO SABRINA  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 29/11/2022 20:34:20

NOME: CIRIANI ALESSANDRO  
CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*  
DATA FIRMA: 30/11/2022 09:18:46