PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

AREA OPERATIVA NORD

-

NUOVO OSPEDALE DI CARPI

MAURIZIO geom. FLORINI

41051 - Castelnuovo Rangone (MO) - Via Eugenio Zanasi, 13 - Tel. 059/537322 - Fax. 059/5330331

email: perizie@studioflorini.it - PEC: maurizio.florini@geopec.it

C.F. FLR MRZ 66S20 F257P - P. IVA: 02115190361 – Dom.Fisc. Castelnuovo Rangone (MO) – Via Eugenio Zanasi, 13

1.0 PREMESSA

Premesso che:

- con la Delibera della Giunta Regionale n. 2040 del 10/12/2015 la Regione Emilia-Romagna ha approvato le "Linee di indirizzo per la riorganizzazione ospedaliera" secondo gli standard previsti dalla Legge 135/2012, dal Patto per la Salute 2014/2016 e dal DM Salute 70/2015;
- le indicazioni fornite dalle "Linee di indirizzo per la riorganizzazione ospedaliera" sopra citate rispondono, con particolare riferimento all'Azienda USL di Modena, alla finalità di delineare la futura dimensione organizzativa dell'intera Azienda, nella prospettiva di contribuire ad accrescere la funzionalità delle strutture mediche e assistenziali dei territori di riferimento ed a migliorarne l'utilizzo, traguardando gli obiettivi fondamentali della riorganizzazione e della valorizzazione delle strutture esistenti, attraverso la definizione dei ruoli e l'ottimizzazione delle risorse strutturali e funzionali, nell'ottica di una maggiore efficacia e efficienza dei servizi offerti al cittadino;
- nel quadro della riorganizzazione sopra richiamato il Nuovo Ospedale di Carpi (MO) rappresenta uno degli obiettivi prioritari dell'Azienda USL di Modena ed è il più importante intervento di edilizia sanitaria dei prossimi anni nell'ambito della provincia stessa: il nuovo Ospedale, inserito nella rete provinciale ospedaliera, integrandosi anche con l'HUB Policlinico – Baggiovara, riqualificherà la rete dei servizi sanitari offerti, nei termini di una migliore qualità degli stessi, secondo elevati standard di efficienza e di accessibilità;
- con verbale della Conferenza Territoriale Sociale Sanitaria, n. 4 del 13 marzo 2019, è stato approvato l'avvio del percorso volto alla progettazione di un Nuovo Ospedale, di sostituzione, nell'ambito del

territorio di Carpi, superando l'idea iniziale di un nosocomio baricentrico;

- nella seduta del 22/09/2020 della Conferenza Territoriale Sociale e Sanitaria (CTSS), è stata individuata un'area, nel quadrante a Nord-Ovest dell'area urbana di Carpi su cui costruire il nuovo polo ospedaliero da assoggettare a variante urbanistica e procedura acquisitiva previa redazione di apposito progetto;
- con la Deliberazione del Direttore Generale n. 313 del 01/12/2020 è stato approvato il Protocollo di Intesa, tra l'Azienda USL e il Comune di Carpi "per la collaborazione da parte del Comune nelle attività di realizzazione del nuovo Ospedale di Carpi, per lo svolgimento delle attività proprie dell'Ente Locale", nel quale il Comune si impegna ad adottare le procedure necessarie ad avviare la relativa variante urbanistica, a supportare l'Azienda USL nelle fasi di acquisizione delle aree attraverso la propria struttura tecnica e amministrativa e ad adottare le procedure espropriative per conto dell'Azienda USL;
- è stato firmato l'Accordo Territoriale in data 21 giugno 2021 da parte della Regione Emilia-Romagna, Provincia di Modena, Comune di Modena ed Azienda USL di Modena per la realizzazione del Nuovo Ospedale di Carpi ai sensi dell'art. 58 della L.R. 24/2017 e approvato con i seguenti atti assunti dai competenti organi dei soggetti sottoscrittori:
  - Azienda USL di Modena: Deliberazione del Direttore Generale n. 186 del 09/06/2021;
  - Provincia di Modena: Atto del Presidente n. 85 del 16/06/2021;
  - Comune di Carpi: Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 17/06/2021;

MAURIZIO geom. FLORINI
41051 - Castelnuovo Rangone (MO) - Via Eugenio Zanasi, 13 - Tel. 059/537322 - Fax. 059/5330331
email: perizie@studioflorini.it - PEC: maurizio.florini@geopec.it
C.F. FLR MRZ 66S20 F257P - P. IVA: 02115190361 – Dom.Fisc. Castelnuovo Rangone (MO) – Via Eugenio Zanasi, 13

- Regione Emilia-Romagna: Delibera di Giunta Regionale n. 896 del 14/06/2021;

e per individuare l'area per la costruzione del nuovo polo ospedaliero si è reso necessario procedere ad una variante urbanistica (adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 118/2021 e successiva Delibera n. 48 del 19/07/2022), mediante la quale è stato apposto un vincolo preordinato all'esproprio dei terreni interessati dalla realizzazione del Nuovo Ospedale;

- con Deliberazione del Direttore Generale n. 259 del 28/07/2023 è stato disposto di approvare il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica - Fase 02- SF/10/19 "Area Operativa Nord – H Carpi- Accordo di Programma per il settore degli investimenti sanitari, ai sensi dell'art. 20, L. n. 67/88 – VI fase – DGR 127/2023 Intervento APE 09. Realizzazione del Nuovo Ospedale di Carpi.";
- la Direzione Generale dell'Azienda USL di Modena, con nota del 15/10/2024 prot. PG/AUSL/85244/24, ha richiesto al Comune di Carpi conferma circa l'opportunità di utilizzare l'Istituto dell'Accordo Operativo di cui alla L.R. 21/12/2017 n. 24 e s.m.i., quale strumento per addivenire all'apposizione e vincolo di pubblica utilità, prodromico all'attività di esproprio dei terreni ove verrà costruito il nuovo ospedale con le relative opere di urbanizzazione;
- il Comune, con nota pervenuta al Prot. PG/AUSL/89911/24 del 30/10/2024, richiamando la nota del Settore Regionale Governo e Qualità del Territorio del 24/10/2024 prot. 74726, confermava la scelta dell'istituto sopra richiamato (nota agli atti dell'AUSL con Prot. 88566/2024);

2.0 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il Comune di Carpi e l'AUSL di Modena come in premessa intendono edificare il nuovo ospedale di Carpi nelle aree successivamente indicate, nell'area operativa Nord del comune di Carpi.

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova struttura ospedaliera, in sostituzione dell'ospedale già attualmente presente nel Comune di Carpi.

L'ambito di intervento è stato individuato in un'area pianeggiante di circa 18,6 ettari, collocata a nord ovest del territorio comunale della città di Carpi, tra la nuova direttrice in corso di realizzazione, prosecuzione dell'attuale Via dell'Industria, che collega direttamente al casello autostradale e la via Losi. Attualmente l'area è libera da qualsiasi tipo di manufatto (abitativo e/o rurale-agricolo) ed è attualmente destinata a colture (principalmente seminativo).

Il comparto comprende gli spazi destinati al raccordo con la viabilità esistente, tra bracci carrabili di collegamento con la nuova Bretella, la via Losi e via Guastalla, le aree destinate a verde pubblico e di mitigazione e il cuore centrale destinato ad ospitare l'edificio ospedaliero che assume una forma circolare con un anello carrabile a definirne i confini.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nelle tavole di progetto.

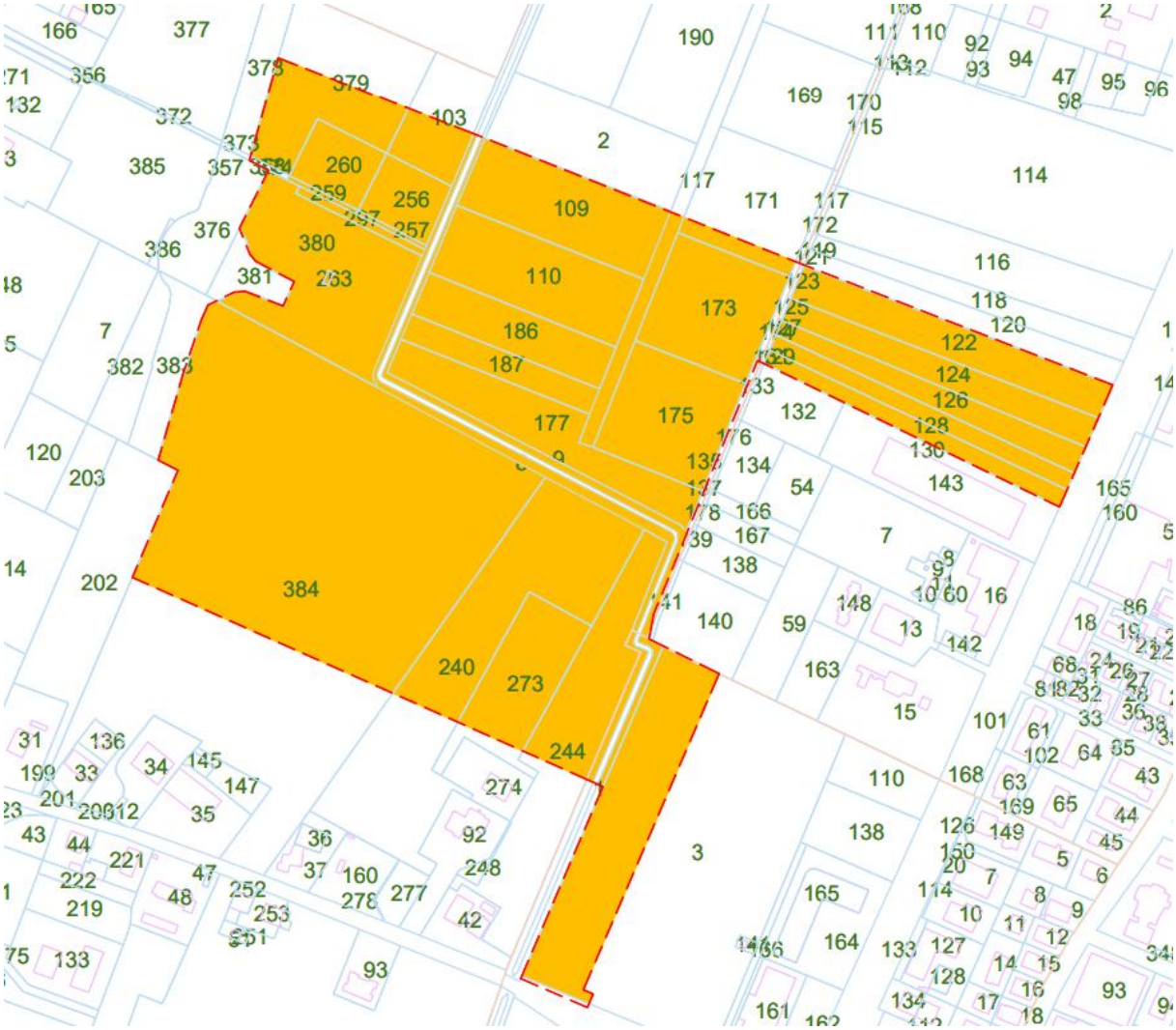
Si precisa infine che l'attuale progetto differisce in parte dalla iniziale collocazione e pertanto, l'Accordo Operativo in corso di approvazione comporterà, altresì, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle nuove aree interessate dal progetto in oggetto, nonché dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera.

3.0 DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Quanto descritto comporta l'espropriazione di terreni di proprietà privata la cui natura, ubicazione tipo di coltivazione e utilizzazione, implicano una stima articolata in diversi prezzi di indennizzo, per cui è stato redatto il presente Piano Particellare d'Esproprio costituito da una relazione, dagli estremi del PRG e di Delimitazione dei Centri Abitati, dalla planimetria catastale, dall'Elenco delle particelle e quello delle ditte proprietarie, al fine di dare un quadro esauriente dell'operazione tecnico-finanziaria.

Va precisato che le tutte le aree oggetto dell'intervento sono ubicate in zona esterna al centro edificato come da Deliberazione del Consiglio Comunale di Carpi n. 73 del 29.12.1972, esecutiva nei termini di legge, e Deliberazione del Consiglio Comunale di Carpi n. 177 del 04.06.1984 esecutiva nei termini di legge, ed inoltre che le stesse aree risultano nella stessa posizione rispetto alla delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada, come da Deliberazione di Giunta Comunale di Carpi, come da Deliberazione di Giunta Comunale di Carpi n. 158 del 15.10.2007 esecutiva in data 15.10.2007.

Nella planimetria catastale riportata di seguito sono stati individuati i terreni interessati, sia in relazione ai confini che alle ditte proprietarie, segnando la massima occupazione prevista e assegnando ad ogni particella occupata (parte di mappale) un numero individuativo che la caratterizza.



Una parte dei lavori coinvolgerà anche terreni di proprietà demaniale (Fg. 85 Mapp. 8-9 e Foglio 88 Mapp. 1) e parte già di proprietà del Comune di Carpi (Fg. 85 Mapp. 172-174-176-178 e 358 e Fg. 86 Mapp. 123-125-127-129; che per loro natura non sono espropriabili (per questo motivo non riportati nel presente Piano Particellare d'esproprio), così come stabilito dall'art. 4 del Dpr 327/2001, pertanto le modalità di intervento in quel tratto andranno concordate e convenzionate con l'Agenzia del Demanio competente per territorio.

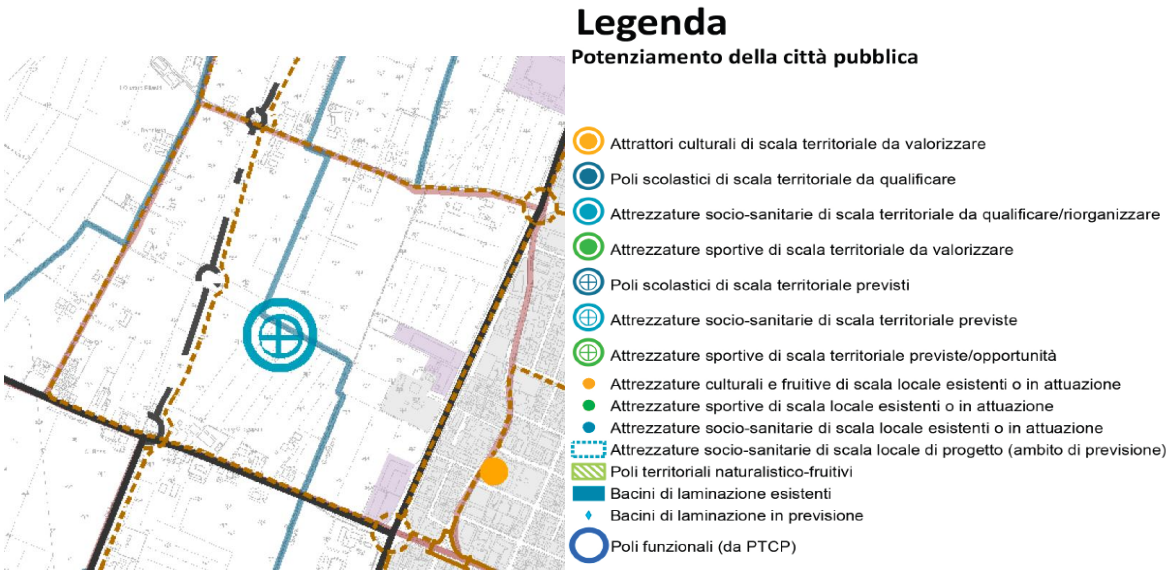
4.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Preliminarmente alla soddisfazione del quesito lo scrivente ritiene opportuno individuare il perimetro cartografico delle aree oggetto di esproprio; per fare ciò sono state individuate topograficamente e catastalmente tutte le aree riportandole di seguito cosi da dare concreta percezione dell'oggetto del presente elaborato.

Trattasi di aree agricole ricadenti, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Vigente PUG in zona urbanisticamente destinata ad:

- *ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA TERRITORIALE PREVISTE*

ESTRATTO PUG



5.0 CONSISTENZA IMMOBILIARE

Trattasi di aree prettamente a destinazione agricola, in parte adibite a seminativo, in parte a vigneto, parte a viabilità ad uso agricolo e parte canale irriguo.

L'individuazione catastale dei beni e suoi estremi (indicazioni catastali di categoria, reddito domenicale, agrario e superfici) sono meglio identificati nella tavola allegata alla presente.

6.0 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo stato di conservazione dei beni oggetto di analisi non appare coerente con le individuazioni catastali e più precisamente:

SVILUPPO MISURE

Lo sviluppo delle superfici è stato desunto dai dati e dal libretto delle misure forniti dalla committenza, nella tabella allegata vengono quindi esplicitate le superfici espropriate per complessivi **mq. 175.591,50**:

1.0 RIEPILOGO

In definitiva sono stati individuati i seguenti valori:

In definitiva sono stati individuati i seguenti valori:

14.1 Valore indennità esproprio aree agricole =	**€**	**1.013.938,88**
14.2 Valore indennità aggiuntive per coltivatore diretto =	**€**	**416.009,11**
14.3 Valore risarcimento danni per espropri =	**€**	**152.090,83**
14.4 Indennità aggiuntiva ex art 33	**€**	**200.000,00**
14.5 Costi approssimativi di registrazione e volturazione	**€**	**244.660,61**
TOTALE =	**€**	**2.026.699,43**

2.0 ALLEGATI

- 1.16 _ Relazione Estimativa;
- 3.07.01 _ Planimetria Generale- Tavola espropri iniziale;
- 3.07.02 _ Planimetria Generale – Tavola espropri attuale;
- 3.07.03 _ Planimetria Generale – Sovrapposizione aree;
- 3.07.04 _ Planimetria Generale – Confronto perimetri confronto perimetri;

- 3.07.05 _ Piano Particellare di Esproprio;
- 3.07.06 _ Tav 6 - Terreni soggetti a esproprio suddivisi per aree di competenza.

Ad evasione dell'incarico ricevuto

Castelnuovo Rangone 06 Ottobre 2025

Il tecnico