



Comune di Palma di Montechiaro  
Provincia di Agrigento

I.E.

Originale di Deliberazione della Giunta Municipale

n. 117 del Registro  
del 13.10.2015

Oggetto: accordo transattivo tra il Comune  
di Palma di Montechiaro e il sig. Castellino Gaspare.

ANNO 2015

L'anno duemilaquindici, il giorno Tredici del mese di Ottobre, alle ore 13,30,  
nell'ufficio del Sindaco, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta comunale con la presenza dei  
signori:

		Presente	Assente
- AMATO PASQUALE	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- BALISTRERI DANIELE	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- ALOTTO CALOGERO	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- DI MICELI GIUSEPPE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- CAPOBIANCO FRANCESCA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Partecipa il Segretario Generale d.ssa CONCETTA BIGLIA

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Premesso che:

con determina dirigenziale n. 578 del 9 settembre 2001 è stato approvato il progetto relativo alle opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R., che detto progetto prevedeva l'esproprio di diverse aree per la realizzazione di opere, tra le quali l'area identificata al catasto al F. 30 ex particella 832 di mq. 250 di proprietà del sig. Castellino Gaspare;

con le ordinanze n. 165/2001 e 189/2001 sono stati occupati gli immobili delle ditte, interessate del progetto sopracitato tra le quali anche l'area del sig. Castellino Gaspare;

con determinazioni dirigenziali n. 300/2002, 307/2002, 355/2002, 437/2002 e 573/2002 sono state liquidate le indennità alle ditte espropriate, mentre il sig. Castellino non ha accettato alcuna indennità ed ha promosso Ricorso Straordinario al Presidente della Regione Siciliana;

con decreto n. 590 del 15/6/2006 il Presidente della Regione Siciliana ha accolto il ricorso del sig. Castellino e per gli effetti ha annullato l'ordinanza del 16 ottobre 2001 n. 189;

Considerato che il Capo Settore UTC, in rappresentanza dell'Amministrazione comunale e il sig. Castellino Gaspare hanno scelto di definire la questione con un accordo transattivo;

Ritenuto che:

L'attività amministrativa ha subito una profonda evoluzione giurisprudenziale negli ultimi anni che ha visto sempre più valorizzata la dimensione paritaria dell'agire amministrativo, caratterizzato dalla realizzazione dell'interesse pubblico mediante strumenti giuridici propri del diritto civile, seppure non recepita nell'ordinamento regionale;

il procedimento del tradizionale modello autoritativo procedimentale dell'agire della Pubblica Amministrazione quale strumento esclusivo di realizzazione dell'interesse pubblico ha trovato un importante avallo normativo nella L. 241/1990 art. 1 e 11, riconoscendo alla P.A. la facoltà di curare l'interesse pubblico instaurando rapporti di carattere privatistico;

l'area di proprietà del sig. Castellino, ex part. 832, è stata frazionata in due particelle, part. 2164 di mq. 96 sulla quale insiste l'opera pubblica e part. 2165 di mq 154 non interessata da alcuna trasformazione, ricadenti in zona "Br" del vigente P.R.G., entrambi edificabili ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A.;

Dato atto che:

il sig. Castellino ha presentato un'istanza, in data 4 febbraio 2011 prot. 3219, con la quale propone di risolvere il contenzioso in atto mediante la cessione gratuita dell'area urbanizzata al Comune di Palma di Montechiaro, in cambio della cessione della cubatura a favore della particella non interessata dall'opera pubblica;

la proposta del sig. Castellino è meritevole di accoglimento in quanto il Comune, mediante la stipula di un contratto eviterebbe di ricorrere all'acquisizione sanante con esborso di denaro pubblico, ed eviterebbe altresì potenziali contenziosi;

l'accordo proposto dal sig. Castellino di cedere gratuitamente l'area oggetto dell'esproprio a questa P. A. in cambio della disponibilità della cubatura su di un'area dello stesso, permetterebbe di perseguire l'interesse pubblico attraverso lo strumento negoziale privatistico e di risolvere definitivamente il conflitto tra il sig. Castellino e il Comune, ed è economicamente vantaggioso;

i diritti edificatori costituiscono un'evoluzione dei negozi di trasferimento di cubatura e di volumetria e, questi hanno come comune denominatore, la possibilità che la cubatura potenzialmente spettante ad una certa area edificabile possa essere utilizzata su un altro suolo, anch'esso edificabile con il consenso del Comune e dei proprietari, ferma restando la cubatura potenziale dell'area sulla quale si utilizzeranno i diritti edificatori;

in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio, il proprietario dell'area vincolata può cedere la medesima al Comune in cambio della disponibilità di una cubatura su di un'altra area;

Visto il parere dell'Ancitel il quale precisa che la cessione perequativa si contraddistingue dal fatto che il terreno oggetto di trasferimento in favore dell'amministrazione sviluppa volumetria propria che può essere realizzata solo sulle aree su cui deve concentrarsi l'edificabilità, che inoltre tali

diritti edificatori, e di compensazione possono essere trasferiti e commercializzati se all'uopo previsto dalla legislazione regionale e locale;

Visto il parere dell' Assessorato del Territorio ed Ambiente che segnala la sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999, che riconosce la legittimità della compensazione urbanistica in alternativa all'indennizzo espropriativo monetario, previa cessione del bene, attraverso l'attribuzione di quote di edificabilità da spendere in altre aree o la permuta con altre aree;

Visto il parere pro veritate prot.28731 del 24/9/2014 rilasciato dall'Avv.Claudio Trovato ;

Atteso che il valore dell'area oggetto della perequazione è di euro 8.640,00 come si evince dalla stima effettuata dall'ufficio competente, equivalente al valore del diritto edificatorio;

### PROPONE

Di dare atto che la cessione dell'area del sig.Castellino Gaspare, identificata al catasto al foglio 30 particella 2164 di mq 96, è pari a €8.640,00;

Di dare atto che la cessione dei diritti di cubatura è pari a €8.640,00, così come si rileva dalla perizia di stima;

Di autorizzare il capo settore UTC alla stipula dell'atto transattivo per dirimere la controversia tra il sig. Castellino Gaspare e il comune di Palma di Montechiaro relativa all'immobile individuato al foglio 30 particella 2164 , mediante permuta del terreno del valore di €8.640,00 con il diritto di cubatura il cui valore ammonta a €8.640,00;

Di approvare lo schema transattivo qui allegato, col quale signor Castellino si impegna a cedere gratuitamente l'area ed a rinunciare ad ogni azione risarcitoria nei confronti del comune di Palma di Montechiaro, in cambio della cessione della cubatura.

Di procedere alla stipula del contratto nei tempi stabiliti nell'atto transattivo;

Di dare atto che, con successiva determina verrà preso l'impegno spesa per far fronte alle spese di registrazione e voltura a carico del comune.

Il proponente  
arch. Francesco Lo Nobile

*Parere del Responsabile del Servizio interessato:*

*Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità tecnica;*  
data \_\_\_\_\_

Il cap. settore UTC  
Arch. Francesco Lo Nobile

*Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria:*

*Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità tecnica;*  
data \_\_\_\_\_

Il responsabile del servizio finanziario  
dott. R. Di Blasi

## **La Giunta**

Esaminata la superiore proposta;  
Visti i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei servizi interessati;  
Visto il vigente O.R.EE.LL.

## **DELIBERA**

Di approvare la superiore proposta che qui si intende integralmente trascritta.  
Con separata votazione unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva.



*U.C. Abolimus edilizia*

Regione Siciliana  
PRESIDENZA  
Ufficio Legislativo e Legale  
Via Caltanissetta 2/e  
90100 PALERMO

Palermo 21 GIU. 2006  
Risposta a  
Del

*ALL. 2*

Pos. 6 Prot. N. 11166 1/147.02.8

Oggetto: D.P. 15/06/2006 n. 590 - ACCOGLIMENTO del ricorso straordinario di CASTELLINO GASPARE (AVV. G. SORINTANO) c/ COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO

Al Competente Dipartimento  
dell'Assessorato regionale  
del territorio e dell'ambiente  
**PALERMO**

e per conoscenza

Comune di Palma di Montechiaro  
UFFICIO PROTOCOLLO  
26 GIU. 2006  
Prot. N° 13843

AVV. GIACCHINO SORINTANO  
VIA M. BRAGAGLIA N. 71  
PALMA DI MONTECHIARO

COMUNE DI  
PALMA DI MONTECHIARO  
P2020

Si trasmette a codesto Assessorato, copia del decreto presidenziale indicato in oggetto, corredato dal parere del Consiglio di giustizia amministrativa a sezioni riunite n° 275/04 dell'11/10/05 affinché ne curi la notifica e l'esecuzione nei confronti delle parti interessate.

Si resta in attesa di notizie al riguardo.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
(dott. Giovanni Augello)

Rep. n° 488 23 GIU. 2006





IL PRESIDENTE

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTO il D.P.R. 24 novembre 1971, n.1199;

VISTO il ricorso straordinario proposto il 16 febbraio 2002 da Castellino Gaspare per l'annullamento, previa sospensione cautelare, dell'ordinanza del Comune di Palma di Montechiaro 16 ottobre 2001, n. 189 ed altri atti, concernenti la procedura espropriativa per la realizzazione di "opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R.", adottato con delibera commissariale n. 798 del 18 dicembre 1990;

VISTA la relazione dell'Ufficio legislativo e legale n. 3156/147.02.8 del 24 febbraio 2004;

VISTO il parere del Consiglio di giustizia amministrativa, a sezioni riunite, n. 275/04 dell'11 ottobre 2005, pervenuto il 26 maggio 2006, il cui testo è allegato al presente decreto e le cui considerazioni si intendono qui integralmente riprodotte;

VISTI gli atti;

DECRETA

Art. 1

Il ricorso straordinario di Castellino Gaspare, di cui in narrativa, è accolto.

Per gli effetti è annullata l'ordinanza 16 ottobre 2001 n. 189, nei limiti esposti nell'allegato parere.

Art. 2

Il competente Dipartimento dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente è incaricato dell'esecuzione del presente decreto.

Palermo, 15 GIU. 2006

IL PRESIDENTE

F. TO CUFFARO

AU



PER COPIA CONFORME



ALL. 1

Comune di Palma di Montoro  
Protocollo Generale  
TIPO - E  
PROT. N. 0003219  
del 04/02/2011



Al Sig. Sindaco del Comune di  
Palma di Montechiaro  
Via Fiorentino, 89  
Città

**Oggetto:** Richiesta di accordo sostitutivo di provvedimento relativo al procedimento espropriativo inerente ai lavori di urbanizzazione all'interno del P.P.R. nel lotto sito a Palma di M.ro tra le Vie S.Ten. Palma e Brodolini (F.30; ex part. 832) – Decreto Pres. Regione Sic. n°590/2006 a favore di Castellino Gaspare.

Il sottoscritto Castellino Gaspare nato il 18/03/1961 in Agrigento e domiciliato a Palma di Montechiaro in Fiorentino n.237, nella qualità di proprietario del lotto in oggetto, giusto atto di vendita del 28/08/1980 rogato dal Notaio Giovanni Incardona trascritto in data 18/09/1980 Reg. n. 15966,

**premesse che:**

- a seguito delle ordinanze dirigenziali n.165 e 189/01, in data 30/10/2001 è stato occupato l'immobile di proprietà in oggetto, per l'intera superficie risultante di 250 mq, circa (superficie da espropriare);
- con determine dirigenziali n.300/2002, 307/2002, 355/2002, 437/2002, 573/2002, sono state liquidate le indennità alle ditte espropriate previste in progetto che concordemente le hanno accettate;
- il sottoscritto ritenendo inadeguato e illegittimo il provvedimento de quo non ha accettato alcuna indennità ed ha promosso Ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana per l'annullamento del provvedimento d'occupazione;
- nel frattempo i lavori hanno avuto seguito e il Comune ha trasformato soltanto una porzione dell'intera superficie occupata (250 mq) con la realizzazione di una scalinata di  $(19.80+20.10/2) \times 2.70 = 53.87$  mq, circa;
- con Decreto del Presidente della Reg. Sic. n°590 del 15/06/2006 è stata emessa sentenza favorevole al ricorso suddetto, stabilendo l'annullamento del provvedimento di occupazione e la conseguente restituzione dell'immobile allo scrivente;

- diversi e senza esito sono stati i solleciti verbali del sottoscritto presso gli Uffici comunali competenti per rendere esecutiva la sentenza suddetta e per la rimozione delle opere ivi realizzate (demolizione della scalinata e rimozione di due pali di illuminazione), come pure senza esito sono rimaste le diverse soluzioni prospettate allo scrivente da alcuni funzionari dell'U.T.C. e dall'Amm.ne Comunale per la risoluzione bonaria della vicenda;
- in data 30/04/2008 in esecuzione della Delibera di G.M. n.227 del 01/02/2008 è stato dato incarico ad un Tecnico libero professionista di frazionare l'area di proprietà dello scrivente e quella limitrofa confinante ad Ovest, nell'ipotesi di effettuare una permuta dell'area trasformata con altra area di proprietà privata a suo tempo occupata ma non trasformata (procedimento d'esproprio ancora da perfezionare), dall'approvazione di detto atto ad oggi non si è profilata nessuna reale volontà degli Organi Comunali di adottare questa soluzione;
- con detto frazionamento sulla proprietà del sottoscritto sono state generate due nuove particelle la 2165 di 154 mq (lotto libero da opere) e la 2164 di 96 mq (in gran parte occupata dalla scalinata), entrambe in gran parte ricadenti in *Zona Br- Aree urbane da riqualificare*, edificabili secondo i contenuti dell'art.19 delle N.T.A. vigenti;
- l'area di proprietà del sottoscritto che Codesto Comune ha illegittimamente trasformato risulta effettivamente di 53.87 mq "scalinata" a fronte dei 250 mq occupati con l'Ordinanza Dirigenziale in data 30/10/2001;
- detta superficie risulta inoltre inferiore all'area della particella 2164 a tal uopo frazionata che è pari a 96 mq e quindi comprende: una maggiore superficie verso nord ed est risultante di 32.08 mq circa (parte non trasformata e parte occupata dalla sede stradale della via S.Ten. Palma) ed una esigua striscia di terreno verso ovest di 10.05 mq circa parzialmente occupata da n°2 pali della pubblica illuminazione;
- nonostante i suddetti tentativi di risoluzione del procedimento annullato, ad oggi il Comune risulta inadempiente in quanto non ha reso esecutiva la sentenza di cui al D.P.R.S. n°590 del 15/06/2006;

Per quanto sopra premesso, nella consapevolezza che attualmente il lotto di proprietà del sottoscritto, per una superficie effettiva di 217.21 mq, ricade in Z.T.O. *Br- Aree urbane da*

riqualificare, e che ha retrocessione avvenuta in esecuzione del D.P.R.S. 590/2006 detto lotto risulterebbe per intero edificabile senza ulteriori sacrifici con un indice zonale di 3 mc per ogni mq. Pertanto nel rispetto dei parametri del PRG si potrebbe edificare un edificio di max tre elevazioni, con un volume costruibile di 651.63 mc (3mc/mq\*217.21 mq).

Orbene pur essendo nelle condizioni di richiedere coattivamente la giustizia ottenuta mediante la retrocessione del bene, la demolizione delle opere illegittimamente eseguite ed il risarcimento del danno subito, il corretto senso civico dello scrivente, benché avverso alla discriminante azione vincolistica ed espropriativa legata alla determinazione degli spazi da destinare ad opere o a servizi collettivi, porta a manifestare il proprio intendimento a voler addivenire ad un accordo facendo ricorso agli strumenti perequativi e compensativi previsti dal P.R.G. vigente, per il mantenimento dell'opera eseguita (evitando ulteriore sperpero di denaro pubblico) e l'edificazione della superficie disponibile residua, conservando il diritto di estendere l'indice di fabbricabilità a tutta l'area di proprietà ricadente in Z.T.O. Br (gran parte delle partt. 2164 e 2165).

Di conseguenza al fine di risolvere in tempi brevi questa annosa vicenda, in relazione ai contenuti dell'art. 19 delle N.T.A. vigenti e dell'art.11 della L.241/90,

### CHIEDE

L'attivazione delle procedure per addivenire in tempi brevi all'accordo di seguito proposto:

- retrocessione dell'immobile di proprietà di cui alle particelle n.2164 e 2165 per annullamento dell'ordinanza di occupazione giusta esecuzione del D.P.R.S. n°590/2006 e reintegrazione delle funzioni edificatorie dell'area mediante il ricorso a strumenti perequativi e compensativi come di seguito illustrato;
- in attuazione del principio perequativo/compensativo l'impegno del sottoscritto a cedere volontariamente e gratuitamente al Comune di Palma di Montechiaro la superficie attualmente trasformata di 53.87 mq "scalinata", più la maggiore superficie verso nord ed est risultante di 32.08 mq circa (verde elementare e sede stradale della via S.Ten. Palma- ricadenti nella part. 2164) dove poter spostare i pali della pubblica illuminazione per non penalizzare ulteriormente l'esigua porzione del lotto residua, con la condizione che venga concesso il diritto edificatorio su dette superfici cedute ricadenti in Zona Br ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità complessivo;

707  
n. 85,95

N.B. 1- sul frazionamento  
2- chi sposta i pali?

- reintegrazione della funzione edificatoria, con indice di fabbricabilità esteso anche alla superficie da cedere summenzionata, di tutta la superficie disponibile ricadente in Zona Br per una superficie di 217,21 mq, al netto dell'area da cedere come sopra riportato, e in aggiunta della striscia di terreno ad ovest della scalinata che ricade nella particella n.2164 per 10.05 mq circa, dove attualmente insistono i due pali della pubblica illuminazione che a tal fine dovranno essere rimossi e/o spostati ad est della scalinata; Pertanto il volume costruibile sul lotto residuo risulterà pari a:  $3\text{mc/mq} \times 217.21 \text{ mq} = 651.63 \text{ mc}$ ;
- ottenimento della possibilità di realizzare aggetti e finestrate, nel lato est aderente alla scalinata, verso lo spazio pubblico che così si viene a creare tra l'area da cedere di proprietà dello scrivente e lo spazio in uso pubblico già a suo tempo espropriato e trasformato, nella considerazione che esso cumulativamente misura 10.90 mt quindi maggiore della distanza minima prevista dal R.E.C., ma soprattutto condizione imprescindibile per rendere conveniente il presente accordo ritenuto che l'edificazione dell'esigua superficie residua (larga appena 7.00 mt) potrà avvenire solo in aderenza precludendo l'abitabilità dei vani intermedi per insufficienza d'illuminazione ed areazione qualora non fosse possibile realizzare finestrate;
- impegno dello scrivente a sottoscrivere senza ulteriori pretese e/o risarcimenti, l'atto formale che sancisce il presente accordo come sopra formulato a e condizione che venga effettuato in tempi brevi;

Si puntualizza, inoltre, che con la condivisione della superiore proposta, l'Amministrazione Comunale otterrebbe i seguenti benefici:

- renderebbe esecutiva la sentenza di cui al D.P.R.S. n.590/2006, senza ulteriori rivendicazioni per la tardiva attuazione;
- eliminazione del contenzioso in atto e quello potenziale che potrebbe scaturirsi dalla mancata accettazione della seguente proposta;
- mantenimento dell'opera compiuta e acquisizione gratuita dell'area urbanizzata senza il bisogno di ricorrere nuovamente all'istituto espropriativo, dimostratosi lento oneroso e conflittuale;

- l'area che verrebbe ceduta coinciderà con la parte già trasformata con la realizzazione della scalinata che collega la Via S. Ten. Palma con la Via Prambolini di 53.87 mq, e sarà integrata dalla differenza di 32.08 mq, già occupata in parte dalla viabilità pubblica ed in parte già integrata con un'altra area confinante già espropriata (verde elementare), per complessivi mq 85.95;
- premierebbe l'atteggiamento partecipativo e positivo del cittadino, che non verrebbe mortificato nell'uso della proprietà rispetto agli altri proprietari titolari di aree ricadenti in zona "Br" a seguito di acquisto per la costruzione dell'abitazione propria o da destinare ai propri figli, come nel presente caso, secondo la consueta tradizione.

In merito all'attuazione urbanistica, infine, fa presente che la presente proposta risulta compatibile con i contenuti dell'art.19 delle NTA dove è contemplato *"che l'obiettivo del piano urbanistico vigente per le zone Br richiede la applicazione di una normativa urbanistica differente rispetto a quella applicabile nelle altre parti di città, attraverso la quale innescare processi di riqualificazione edilizia e di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali ed urbanistiche. Al fine di facilitare tali processi è previsto all'interno di tali sottozone il ricorso a strumenti perequativi e compensativi"* ed inoltre *"il rilascio del permesso di costruire in questi casi è subordinato alla cessione gratuita al Comune della superficie delle semicarreggiate stradali che definiscono il lotto, nonché di una superficie da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature di estensione almeno pari a quella del lotto, nonché di una superficie da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature .....*", *"ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in ciascun lotto è applicabile un indice di densità fondiaria convenzionale pari a 3 mc/mq sia agli isolati urbani classificati come zone Br sia alle aree destinate a servizi ed attrezzature ad esse afferenti."* .... *"Per le finalità indicate nei commi precedenti è consentito procedere al frazionamento catastale delle aree interessate, nonché procedere, attraverso apposita convenzione, al trasferimento dei soli diritti immobiliari."*

Si allega alla presente proposta:

- n°3 copie degli elaborati planimetrici relativi all'area interessata;
- repertorio fotografico;

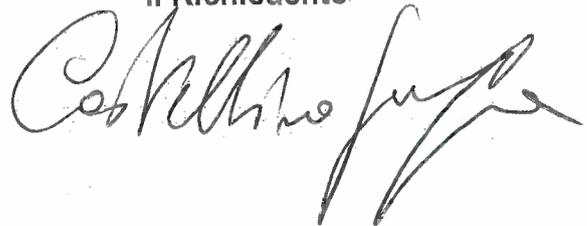
- Stralci aerofotogrammetrico, del P.R.G. e del Foglio di mappa n.30;
- copia del titolo di proprietà resa conforme;
- visure catastali;

Fa presente che per eventuali contatti il proprio recapito telefonico è 338-4887610 ed il tecnico incaricato dallo scrivente è l'Arch. R. Danilo Todaro con studio a Palma di Mont. ro in Via Odierna n.749, cell. n.3355256273.

Si rimane in attesa di un Vostro favorevole riscontro.

Palma di Montechiaro, 27/05/2011.

**Il Richiedente**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Bellino', written in a cursive style.

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PALMA DI MONTECHIARO ( Codice: G282)</b> <b>Provincia di AGRIGENTO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 30 Particella: 2165</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	2165		-	MANDORL ETO	01 54		Dominicale Euro 0,60	Agrario Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 n. 67484 .1/2010 in atti dal 04/03/2010 (protocollo n. AG0067484) presentato il 04/03/2010
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLINO Gaspare nato a AGRIGENTO il 18/03/1961	CSTGPR61C18A089E*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 05/08/2014 - Ora: 08.43.34 Fine

Visura n.: T15445 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PALMA DI MONTECHIARO ( Codice: G282)</b> <b>Provincia di AGRIGENTO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 30 Particella: 2164</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	2164		-	MANDORL ETO	00 96		Dominicale Euro 0,37	Agrario Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 n. 67484. 1/2010 in atti dal 04/03/2010 (protocollo n. AG0067484) presentato il 04/03/2010

Notifica

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLINO Gaspare nato a AGRIGENTO il 18/03/1961	CSTGPR61C18A089E*	(1) Proprietà per 1000/1000

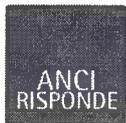
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





**Il DL 90/2014 obbliga le PA a predisporre  
il Piano di Informatizzazione entro il 16 febbraio 2015.  
Il tuo comune ha già provveduto?**



Anci Risponde

Istruzioni per l'utilizzo

[Home](#)   [Ricerca in banca dati](#)   [Invia un quesito](#)   [Archivio dei propri quesiti](#)   [Ultime risposte in archivio](#)   [Quesiti Preferiti](#)

### CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI

Data	Area tematica	Argomenti	Riferimento legislativo
23-01-2015	URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE	ESPROPRIAZIONI PROCEDURE CESSIONI	

#### Quesito

Questo Ente, nel corso del tempo, ha effettuato diverse procedure espropriative per alcune delle quali è stata annullata la procedura di esproprio mentre è divenuta inoppugnabile la dichiarazione di pubblica utilità.

In altri casi l'intera procedura è priva di un titolo giuridico valido.

Per qualche pratica tra queste, pur in presenza dell'opera pubblica già realizzata, il proprietario dell'area propone di cedere l'area o ad un costo notevolmente inferiore a quello calcolato ai sensi dell'art.42 bis del D.L.gisl. N° 327/2001 e/o di effettuare una cessione volontaria in cambio della cessione della cubatura dell'area trasformata dal comune a mezzo della realizzazione dell'opera pubblica (nella fattispecie strada e/o scala), possedendo il proprietario spesso delle aree limitrofe a quelle trasformate dell'Ente e comunque entro i limiti previsti dal piano regolatore.

Qualora sia possibile, qual è l'organo competente Giunta e/o Consiglio, trattandosi di diritti patrimoniali e di sostanziale trasformazione del territorio.

Stante la delicatezza della questione, si richiede di conoscere un qualificato parere in merito, stante l'esclusività della legislazione regionale Siciliana.

#### Risposta

Il caso esposto dal quesito può e deve trovare una adeguata soluzione attraverso l'utilizzo della disciplina urbanistica vigente in sede locale (P.R.G. e Regolamento edilizio).

In tale contesto si potrà fare ricorso all'istituto della c.d. perequazione urbanistica, laddove contemplato dalla legislazione regionale ed eventualmente fatto proprio dalla disciplina urbanistica locale.

In particolare occorrerà rifarsi al c.d. principio della compensazione urbanistica



diretta a ristorare i proprietari dei fondi, su cui vengono apposti vincoli espropriativi e non, ma comunque idonei a diminuire il valore dell'area.

Alcune legislazioni regionali particolarmente innovative in materia e le regolamentazioni locali che tali principi hanno recepito, hanno implementato una disciplina che instaura un piano di regole in base alle quali, quando delle aree di proprietà privata, vengono sottratte all'edificazione privata (in quanto utilizzate per realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale), può farsi ricorso alla cessione delle stesse al Comune senza corrispettivo in denaro, in cambio dei cosiddetti bonus volumetrici.

Tali prassi normative sono state facilitate da un'opportuna applicazione alla materia urbanistica dei principi della legge sul procedimento amministrativo (Legge n.241/90 e s.m.i.) che hanno favorito il passaggio da un'urbanistica improntata sul comando pianificatorio, che sfocia in un provvedimento amministrativo, ad un'urbanistica per accordi (art. 11- accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento tra privati e Comune e art. 15, relativo ad accordi fra amministrazioni), fermo restando che il contenuto degli atti di pianificazione è in linea di massima vietata dall'art. 13 (tuttavia tale divieto riguarda unicamente i piani comunali generali e non i piani attuativi).

In sostanza al proprietario del fondo espropriando vengono attribuiti beni e diritti di pari valore economico, in modo che lo stesso non sia sottoposto ad un esproprio, ma decida di cedere volontariamente il fondo di interesse pubblico, configurandosi un vero e proprio negozio giuridico in alternativa al procedimento ablatorio (onere e non obbligo).

Il proprietario non subisce la perdita di valore del proprio bene quale conseguenza della realizzazione di opere pubbliche, bensì accetta il suo controvalore in termini di altri beni o diritti, partecipando attivamente all'operazione perequativa, a fronte della rinuncia alla proprietà del bene di interesse pubblico.

Nelle fattispecie considerate, si possono configurare le seguenti tipologie di cessione:

La cessione compensativa che si caratterizza per l'individuazione da parte del pianificatore di aree destinate alla costruzione della città pubblica rispetto alle quali l'amministrazione non può rinunciare a priori al vincolo ed alla facoltà imperativa e unilaterale dell'acquisizione coattiva delle aree. In queste aree il Comune appone il vincolo espropriativo ed entro il termine di cinque 5 anni deve far ricorso all'espropriazione con la possibilità di ristorare il proprietario mediante l'attribuzione di crediti compensativi od aree in permuta in luogo dell'indenizzo pecuniario.



La cessione perequativa che è contraddistinta dal fatto che il terreno che sarà oggetto di trasferimento in favore dell'amministrazione, sviluppa volumetria propria (espressa appunto dall'indice di edificabilità territoriale che gli viene attribuito), che, però, può essere realizzata solo sulle aree su cui deve concentrarsi l'edificabilità (aree alle quali è attribuito un indice urbanistico adeguato a ricevere anche la cubatura proveniente dai terreni oggetto di cessione).

La cessione compensativa che prevede, invece, la corresponsione di un corrispettivo (per la cessione di aree di interesse pubblico o generale da parte di privati alla stessa amministrazione, in sostituzione di costose indennità di esproprio) in volumetria (diritto edificatorio) da sfruttare in altre aree, o in aree in permuta (anzichè in denaro, come avverrebbe tanto nel caso in cui l'area fosse acquisita bonariamente, quanto nel caso venisse espropriata).

Inoltre (aspetto non secondario), tali diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, se all'uopo previsto dalla legislazione regionale trasfusa in quella locale, possono essere trasferibili e commerciabili.

Stante il diversificato quadro regionale che fa sentire l'esigenza di una nuova legge urbanistica nazionale, con riguardo alle regioni che non hanno disciplinato la materia, una delle questioni più sentite è stata l'ammissibilità o meno della perequazione in assenza di un'esplicita previsione legislativa. In tal senso la giurisprudenza sembrerebbe essere favorevole alla perequazione anche in difetto di una espressa normativa che la disciplini..

Va tuttavia registrato che il legislatore nazionale, pur astenendosi dall'articolare un'esatta disciplina ha espressamente evidenziato l'istituto dei diritti edificatori in alcuni provvedimenti legislativi quali: la Legge n.308/2004 (per la quale, qualora siano sopravvenuti vincoli su un'area tali da impedire l'edificazione, il titolare può chiedere la traslazione del diritto di edificare su area diversa); la Legge n.244/2007 – Finanziaria 2008 (la quale prevede che nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale sia prevista, nell'ipotesi di cessione gratuita di aree all'ente pubblico, l'attribuzione di un incremento di volumetria); la Legge n- 133/2008 – Finanziaria 2009 (che stabilisce la cessione di diritti edificatori, come corrispettivo per la realizzazione di unità abitative di proprietà pubblica, da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione a favore delle categorie svantaggiate).

La procedibilità di detti accordi e più precisamente, la conformità del metodo perequativo ai principi che informano l'ordinamento giuridico, è stata ritenuta legittima anche dalla giurisprudenza costituzionale, per la quale deve ritenersi ammessa la possibilità di corrispondere all'espropriato l'indennizzo tramite lo schema proprio della "datio in solutum", attribuendogli beni o diritti che scaturiscano all'interno di piani perequativi ( Cfr. Corte Costituzionale Sentenza



20 maggio 1999 n.179. La pronuncia, nell'enucleare le ipotesi in cui è escluso l'obbligo d'indenizzo, fa riferimento ai vincoli che non comportino necessariamente espropriazione e che si pongano fuori dalla schema ablatorio espropriativo, prevedendo che la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche venga compensata dalla previsione del trasferimento di diritti edificatori in altre aree).

Superiore giurisprudenza amministrativa ( cfr. C.d.S - Sezione IV – Sentenza n. 6171 del 16.10. 2006), rivolta essenzialmente ad accertare il principio di perequazione, si muove nella stessa direzione della lettura costituzionale, stabilendo che i principi della perequazione sono espressione di finalità distributive, già presenti nella legislazione statale (Leggi n.765/1967 e n.457/1978).

Stante il quadro descritto e fermo restando la sussistenza delle condizioni ampiamente illustrate - qualora la disciplina degli istituti compensativi applicabili al caso di specie, risultasse puntualmente prevista dalla regolamentazione urbanistica generale vigente in sede locale, oltre che nelle Norme Tecniche di Attuazione della stessa, per come definite nel vigente regolamento edilizio comunale - la competenza all'attribuzione degli istituti potrebbe rientrare tra le prerogative dell'organo esecutivo collegiale (Giunta Comunale); nel caso contrario, la relativa competenza, in ossequio dell'art. 42 del vigente TUEL, apparterebbe fatalmente a quelle istituzionalmente proprie del supremo organo collegiale (Consiglio comunale).

Esprimi il tuo voto:

Tutti i contenuti di Anci Risponde sono protetti dalle norme in materia di copyright relative alla tutela delle banche dati (Art. 64 quinquies e sexies LdA). I contenuti dei singoli quesiti possono essere riprodotti unicamente citando la fonte.

[Torna al risultato della ricerca](#)

La Redazione del servizio - [ancirisponde@ancitel.it](mailto:ancirisponde@ancitel.it) .





Regione Siciliana  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso,  
ufficio consultivo e Segreteria del  
Consiglio Regionale Urbanistica**  
tel. 091.7077297 - fax 091.7077203  
e-mail : [servizio6dru@regione.sicilia.it](mailto:servizio6dru@regione.sicilia.it)  
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

*Caposettore U.d.l.e.  
Tot. ne P. Blai  
Tot. no off  
Lesse*

Palermo, prot. n. 11944 del 21.05.15 - Rif. nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere prot. n. 1804 del 21/01/2015. Cessione di cubatura in alternativa all'indennità di esproprio.

AL COMUNE DI  
PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Con riferimento al quesito di codesto Comune citato in oggetto, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'urbanistica ([pti.regione.sicilia.it](http://pti.regione.sicilia.it)), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

In particolare, al riguardo la citata Circolare ha chiarito che la limitazione del ricorso all'attività consultiva fa parte di quel processo di semplificazione amministrativa volto ad alleggerire il carico degli oneri burocratici per i cittadini e le imprese. Ciò in quanto occorre precludere ingiustificati rallentamenti dei tempi certi fissati per legge per la definizione dei procedimenti amministrativi attivati dai cittadini e dalle imprese, atteso che gli Enti locali non possono sospendere illegittimamente l'iter di un procedimento in attesa di un parere non previsto per legge.

Si comunica, pertanto, che non verrà dato riscontro al quesito in oggetto, tanto più che risulta pendente un ricorso al T.A.R., e che verranno prese in esame richieste di parere soltanto in casi eccezionali, ed, ovviamente, relative a questioni aventi carattere generale, o che scaturiscano da eventuali modificazioni del quadro normativo, qualora evidenziate da più enti e tali da giustificare ulteriori approfondimenti dell'argomento da parte di questa Amministrazione.

Si rinvia, per ulteriori chiarimenti, alla suddetta Circolare e, ove occorra, ai pareri già resi da questo Ufficio, consultabili come anticipato sul sito del Dipartimento dell'urbanistica ([pti.regione.sicilia.it](http://pti.regione.sicilia.it)) con il seguente percorso:

- accesso alla *home page*
- *link* "Strutture regionali"
- *link* "Dipartimento dell'urbanistica"
- *link* "Quesiti".

Per l'avvenire, traendo spunto esclusivamente dalle richieste di parere, si procederà alla pubblicazione di "risoluzioni" che verteranno su casistiche in materia urbanistica che possano dare adeguata risposta su questioni di interesse generale, utile a tutti i Comuni siciliani.

Riguardo alla problematica posta, in assenza di una specifica normativa sulla materia, si ritiene utile segnalare la sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999, che riconosce la legittimità della compensazione urbanistica in alternativa all'indennizzo espropriativo monetario, previa cessione del bene, attraverso l'attribuzione di quote di edificabilità da spendere in altre aree o la permuta con altre aree.

Comune di Palma di Monteciaro  
Protocollo Generale  
TIPO - E

PROT. N. 0016307  
del 25/05/2015



Il Dirigente del Servizio  
Arch. Giovanni Grutta

*G. Grutta*

(se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail [servizio6dru@regione.sicilia.it](mailto:servizio6dru@regione.sicilia.it).

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.





Comune di Palma di Montechiaro  
Provincia di Agrigento

24 settembre 2014

Prot. n. 28431

Preg.mo Avv. Claudio Trovato

Oggetto: Richiesta parere provveritate a nome della convenzione stipulata con questo comune.

Avendo il Capo settore U.T.C. presentato le proposte deliberative allegate alla presente e avendo controdedotto con la nota prot. 28434 del 23.09.2014, poiché la scrivente ha delle riserve nascenti dal difetto di competenza dell'organo, trattandosi a mio parere di atto gestionale ed inoltre sussiste perplessità relativamente alla soluzione proposta dall'ufficio relativamente alla transazione che riguarda la cessione di cubatura dell'area interessata dalla costruzione dell'opera pubblica, in considerazione che la destinazione dell'area è stata trasformata per effetto della dichiarazione di pubblica utilità, atto divenuto inoppugnabile.

Si chiede di conoscere il suo parere.

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Concetta Giglia

Per ricevuta

Data

Firma

25/09/2014



*Avv. Claudio Trovato*  
*Cassazionista*

Comune di Palma di Monteciaro  
Protocollo Generale  
TIPO - E  
**PROT. N. 0038353**  
del 17/12/2014



Palermo, 11 dicembre 2014

**Spett.le**

**Comune di Palma di Monteciaro**

**Ufficio Legale**

**Oggetto: Parere pro veritate prot. 28731 del 24 settembre 2014**

Si riscontra la nota con la quale mi è stato richiesto un parere in ordine alla eventuale sottoscrizione di un accordo negoziale tra il Comune di Palma di Monteciaro ed il Sig. Gaspare Castellino

Com'è noto, l'art. 42 *bis* del D. Lgs. 327/2001 ha introdotto la possibilità che, a fronte di un'espropriazione effettuata dalla Pubblica Amministrazione, viziata nella forma o priva di un valido ed ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale; in generale, quello patrimoniale è correlato alla valutazione economica del bene secondo parametri oggettivi, mentre quello non patrimoniale non è della stessa immediata valutazione di quello patrimoniale, in quanto legato alla lesione di interessi giuridicamente rilevanti e non valutabili con parametri oggettivi.

I provvedimenti previsti dalla norma possono essere dunque adottati purché ricorrano i seguenti presupposti:

- a) l'accertata impossibilità di perseguire accordi alternativi tra la Pubblica Amministrazione il privato, previa valutazione e comparazione delle reciproche esigenze;
- b) L'indicazione dell'indennizzo di cui è disposto il pagamento entro 30 giorni dall'adozione dei provvedimenti, con conguaglio delle eventuali somme già erogate dalla Pubblica Amministrazione.

*Avv. Claudio Trovato*  
*Cassazionista*

Tanto premesso, non è dubbio che il signor Gaspare Castellino abbia ottenuto, in esito ad un ricorso straordinario proposto avanti al Presidente della Regione Siciliana il 16 febbraio 2002, l'annullamento dell'ordinanza del Comune di Palma di Montechiaro numero 189 delle 16 ottobre 2001, concernente la procedura espropriativa per la realizzazione all'interno P.P.R. adottato con delibera commissariale n. 798 del 18 dicembre 1990.

Il provvedimento *de quo*, depositato il 15 giugno 2006, è ormai divenuto definitivo e giuridicamente inoppugnabile.

Orbene, in esito al pronunciamento sul ricorso, il Castellino ha maturato il diritto alla retrocessione del bene espropriato.

Il Comune di Palma di Montechiaro, pertanto, ove intenda acquisire l'immobile al patrimonio comunale è certamente tenuto al versamento di denaro pubblico.

Orbene, il Castellino ha sottoposto all'Amministrazione, con nota assunta al protocollo dell'Ente al numero 3219 del 4 febbraio 2011, la propria disponibilità a trasferire gratuitamente al Comune di Palma di Montechiaro la superficie attualmente trasformata di 53,87 mq "scalinata", oltre la maggior superficie verso nord ed est risultante di 32,08 mq circa, purché il Comune assuma l'onere di concedere il diritto edificatorio sulla suddetta superficie ceduta ricadente in Zona Br ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità successivo.

Per quanto ovvio, l'eventuale adesione alla proposta formulata presuppone una valutazione preventiva in ordine liceità giuridica dell'accordo proposto, nonché un esame sull'economicità dell'accordo e, consequenzialmente, sul perseguimento del pubblico interesse.

E' pacifico invero che la sottoscrizione di qualsiasi accordo di natura transattiva presupponga un'attenta ed oculata valutazione del perseguimento del pubblico interesse.

La Sezione Giurisdizionale Corte dei Conti per la Regione Siciliana (sentenza n. 2719 del 2013), ha recentemente affermato che l'ente pubblico abbia l'onere di addivenire ad una rapida composizione delle controversie sia per evitare maggiori costi relativi al contenzioso civile sia per evitare ulteriori pregiudizi per l'amministrazione.

Ciò posto, la documentazione offerta in esame comprende una proposta di deliberazione integrata da un parere dell'Ufficio Tecnico Comunale (nota prot. 25284 del 07.10.2013), dalla quale parrebbe evincersi la liceità giuridica e la realizzabilità della proposta spiegata

*Avv. Claudio Trovato*  
*Cassazionista*

dal Castellino, sia con riferimento agli aspetti tecnici ed urbanistici sia in relazione all'economicità dell'accordo in raffronto all'acquisizione sanante con esborso di denaro pubblico (e con l'ulteriore alea di potenziali conflitti in ordine alla quantificazione dell'indennizzo dovuto per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale).

Il Castellino, dunque, intenderebbe cedere gratuitamente l'area ove sorge l'opera pubblica nonché rinunciare ai diritti e ad eventuali azioni inerenti e conseguenti al pronunciamento del Presidente della Regione Siciliana in ordine al ricorso proposto ed accolto.

Il Comune, per parte propria, dovrebbe impegnarsi a cedere il diritto edificatorio della particella 2164 ad asservimento della particella 2165, di proprietà dello stesso Castellino.

In conclusione, ove non ostino valutazioni negative degli uffici competenti (Ufficio tecnico ed Ufficio Legale nonché, se richiesto *ex art.* 239 del D. Lgs 267/2000, del Collegio dei Revisori), la proposta di sottoscrizione di un accordo negoziale, ove preceduta da un'adeguata comparazione delle reciproche esigenze e di una ponderazione dei contrapposti interessi (così parrebbe nel caso in specie), preclude il ricorso al procedimento di cui all'art. 42 *bis* del D. Lgs. 327/2001.

Si resta a disposizione dell'Amministrazione per qualsiasi ulteriore integrazione od approfondimento.

Cordiali saluti

Avv. Claudio Trovato





**COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO**  
(Provincia di Agrigento)  
**Ufficio Espropriazioni**

OGGETTO: area di proprietà dei sig. Castellino Gaspare e oggetto di cessione al comune di Palma di Montechiaro – *Stima dell'area da acquisire e del diritto edificatorio da cedere.*

**1 - Premessa**

L' area oggetto di stima è quella a suo tempo occupata e trasformata dall'Ente, su disposto della ordinanza del dirigente U.T.C. n. 165 del 20/07/2001, identificata al foglio 30, particella 2164 di mq. 96, derivata dalla particella 832, nell'ambito del procedimento espropriativo inerente la realizzazione delle "opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R.". Sull'area sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria (parte scalinata, parte sede strada e parte da n. 2 pali di illuminazione pubblica).

**2 – Dati catastali, urbanistici ed indirizzo:**

foglio 30, part. 2164 di mq. 96, ricadente in zona "Br" (*area urbana da riqualificare*) ed in minima parte sede stradale. L' area confina: a nord con Via S. Ten. Palma, a sud con Via Camillo Prambolini, ad ovest con proprietà dello stesso Castellino.

**3 – Attribuzione dei valori dell'area e del diritto di superficie**

Il valore dell'area è quello venale stabilito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 dell'11/12/2014, avente per oggetto: determinazione valore venale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU anno 2014, che per la predetta area, come anzidetto ricadente in zona omogenea "Br" (*area urbana da riqualificare*), ha stabilito il valore di € 90,00/mq, pertanto: **€/mq. 90,00 X mq. 96 = € . 8.640,00**

Considerato che la citata area sarà oggetto di transazione col comune di Palma di Montechiaro in virtù della quale, questi, acquisirebbe il predetto bene al proprio demanio cedendo in cambio il diritto edificatorio della predetta area privata a favore della particella 2165 di proprietà dello stesso Castellino, la presente stima attribuisce medesimo valore tra bene immobile e diritto edificatorio (perequazione urbanistica di cui all'art. 19 delle N.T.A.) in quanto il volume sottratto dall'area acquisita dall'Ente, viene da Questi restituito in forma di bonus volumetrico che va aggiunto all'area per la quale il Castellino richiederà la concessione edilizia.

Palma di Montechiaro, lì 23 settembre 2015



Il Collaboratore agli Espropri  
Tecn. Ind. Carmelo Gueli



ACCORDO TRANSATTIVO TRA

***Comune di Palma di Montechiaro***

e

***Castellino Gaspare***

L'anno 2015, il giorno        del mese di

**tra**

Il Sgnor Castellino Gaspare nato ad Agrigento il 18/03/1961

e

Il **Comune di Palma di Montechiaro** in persona dell'arch. Francesco Lo Nobile responsabile UTC del comune di Palma di Montechiaro

Si conviene e stipula quanto segue:

**Premesso**

Che con determina dirigenziale n. 578 del 9 settembre 2001 è stato approvato il progetto relativo alle opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R., che detto progetto prevedeva l'esproprio di diverse aree per la realizzazione di opere pubbliche, tra le quali l'area identificata al catasto al F. 30 ex particella 832 di mq. 250 di proprietà del sig. Castellino Gaspare;

Che con le ordinanze n. 165/2001 e 189/2001 sono stati occupati gli immobili delle ditte, interessate del progetto sopracitato tra le quali anche l'area del sig. Castellino Gaspare;

Che con determine dirigenziali n. 300/2002, 307/2002, 355/2002, 437/2002 e 573/2002 sono state liquidate le indennità alle ditte espropriate, mentre il sig. Castellino Gaspare non ha accettato alcuna indennità ed ha promosso Ricorso Straordinario al Presidente della Regione Siciliana;

Che con decreto n. 590 del 15/6/2006 il Presidente della Regione Siciliana ha accolto il ricorso del sig. Castellino e per gli effetti ha annullato l'ordinanza del 16 ottobre 2001 n. 189;

Che l'area di proprietà del sig. Castellino, ex part. 832, è stata frazionata in due particelle, part. 2164 di mq. 96 sulla quale insiste l'opera pubblica e part. 2165 di mq 154 non interessata da alcuna trasformazione, ricadenti in zona "Br" del vigente P.R.G., entrambi edificabili ai sensi dell'art. 19 del N.T.A.;

Che il sig. Castellino ha presentato un'istanza, in data 4 febbraio 2011 prot. 3219, con la quale propone di risolvere il contenzioso in atto mediante la cessione gratuita dell'area urbanizzata dal Comune di Palma di Montechiaro, in cambio della cessione della cubatura a favore della particella non interessata dall'opera pubblica ( part.2165);

Che la proposta del sig. Castellino è meritevole di accoglimento in quanto il Comune, mediante la stipula di un contratto eviterebbe di ricorrere all'acquisizione sanante con esborso di denaro pubblico, ed eviterebbe altresì potenziali contenziosi (come opposizione alla stima);

Che l'accordo proposto dal sig. Castellino di cedere l'area oggetto dell'esproprio a questa P. A. in cambio della disponibilità della cubatura su di un'area dello stesso, ( particella 2165 di mq154) permetterebbe di perseguire l'interesse pubblico attraverso lo strumento negoziale privatistico e di risolvere definitivamente il conflitto tra il sig. Castellino Gaspare e il Comune di Palma di Montechiaro;

Vista la deliberazione della Giunta municipale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **tutto ciò premesso**

Il Sig. Castellino Gaspare ed il Comune di Palma di Montechiaro, supra rappresentati convengono:

#### **Articolo 1**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **Articolo 2**

Il signor Castellino Gaspare si impegna a cedere l'area ove sorge l'opera pubblica ( ossia la particella 2164) al Comune di Palma di Montechiaro, si impegna altresì, a rinunciare agli atti ed alle azioni nascenti dalla sentenza del Presidente della Regione Siciliana n.590/2006, senza ulteriori pretese e rivendicazioni.

#### **Articolo 3**

Il Comune di Palma di Montechiaro si impegna a cedere il diritto edificatorio della particella 2164 ad asservimento della particella 2165 sempre di proprietà del signor Castellino.

#### **Articolo 4**

Le parti si impegnano a stipulare il relativo atto di permuta entro 20 gg. Dalla sottoscrizione del presente accordo, con la precisazione non si procederà a conguaglio essendo il valore dei beni equivalente;

Le spese sono a carico delle parti.

Il Presente accordo, redatto in triplice originale e costituito da 3 pagine compresa la presente.

Letto, firmato e sottoscritto





COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO  
Provincia di Agrigento  
Espropriazioni

ALL. 3

Prot. Int. 10116/2011

Li 21.04.2011

Al Resp. Sett. Urbanistica ed Edilizia  
e p. c. al Dirigente U.T.C.  
“ all'Ass. LL.PP. Ed Urbanistica

SEDE

Oggetto: Procedimento espropriativo occorso per lavori di urbanizzazione all'interno del P.P.R. - area sita in Vie S. Ten. Palma e Brodolini, fog. 30, part.ex 832.  
*Richiesta di accordo sostitutivo di provvedimento (Arti. 10 e 11 L. 241/90) e richiesta di integrazione delle funzioni edificatorie di area di proprietà del sig. Castellino Gaspare.*

Con riferimento alla richiesta su accennata, pervenuta con nota prot. 3219 del 04/02/2011, si relaziona quanto segue.

*Il procedimento espropriativo*

Con determinazione dirigenziale n. 578 del 9.10.2001 è stato approvato il progetto relativo alle "opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R.";

Su disposto delle ordinanze dirigenziali n. 165 e 189/01, sono stati occupati in data 30.10.2001 gli immobili privati appartenenti alle ditte di cui al progetto, tra cui risulta l'area di proprietà del sig. Castellino Gaspare, individuata al foglio 30, parto 832, superficie prevista per esproprio mq. 250;

Con determina dirigenziale n. 27 del 21.1.2002 è stata determinata l'indennità provvisoria e con Determine Dirigenz. N. 30012002, 307/2002, 35512002, 437/2002, 573/2002, sono state liquidate le indennità alle ditte concordatarie, mentre il sig. Castellino non ha presentato dichiarazione di accettazione.

Al fine di concludere il procedimento espropriativo, l'Ufficio espropri ha più volte predisposto apposita proposta di deliberazione per l'affidamento dell'incarico di frazionamento:

la prima presentata in data 9/1/2006, poi, una seconda 317/2006, ed ancora una terza 15/6/2007, tutte esitate negativamente. Infine, in data 31/1/2008, viene presentata la proposta di indirizzo del 31/1/2008, e successivamente approvata con la deliberazione di G. M. n. 227 del 01102/2008. L'U.T.C., in data 30/4/2008, espleta la gara ed in seguito a questa affida l'incarico al Geom. Vitello Giuseppe. Oggi si è in possesso di

ad est dalla scalinata e parte della sede stradale di Via S. Ten. Palma di circa 32,08 mq. La proposta, presentata ai sensi all'art. 11 della L. 241/90, conseguirebbe al raggiungimento di evidenti vantaggi a favore del pubblico interesse, mentre il soggetto proponente otterrebbe dei benefici ma senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Per maggiore semplificazione, si riportano i punti di impegno per la controparte:

1. Cessione gratuita. Questa potrà avvenire in attuazione del principio perequativo previsto dalle N.T.A. del P.R.G. all'art. 19. Per la qualcosa, la parte da cedere, esteso per complessivi mq. 85,95 e ricadenti all'interno della part. 2164, coinciderà sia con la parte trasformata con la realizzazione della scalinata, per effetto del citato procedimento espropriativo, di mq. 53,87, sia del terreno occupato ed est dal verde e a nord da una parte della Via S. Ten. Palma, per una estensione di mq. 32,08;
2. Rinuncia ad avviare un contenzioso legato sia alla mancata ottemperanza da parte del comune di quanto stabilito dal Decreto n. 590/2006, sia per l'ottenimento del risarcimento del danno per occupazione illegittima di fatto protratta fino alla definizione della pratica;
3. Concordare e sottoscrivere il trasferimento del diritto domenicale dell'area ceduta in capo all'Ente.

I benefici a favore del Proponente:

1. Edificare su una superficie complessiva di mq. 217,21 e per un volume di 651,63 mc. (3 mc/mq x 217,21), secondo il ricorso a strumenti perequativi e compensativi di cui all'art. 19 delle NTA;
1. Autorizzazione a realizzare aggetti e finestre sul lato est dell'area da edificare con ingombro approssimativo sulla scalinata pari a circa 1/8 rispetto alla stessa;
2. gratificazione civile e morale per l'atteggiamento partecipativo e positivo avviato con l'istanza esaminata con la presente relazione.

*Considerazioni*

Nell'ambito della partecipazione al procedimento amministrativo, al privato, oltre al diritto di accesso, è riconosciuta la possibilità di proporre osservazioni, formulare proposte, presentare memorie a contenuto propositivo che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto. L'accoglimento di tali proposte può condurre alla conclusione di accordi espressamente contemplati come figura giuridica dall'art. 11 della L. 241/90.

Nel caso in specie, occorrerà predisporre, uno schema di accordo integrativo, tra questo Ente e concordato coi signori richiedenti, che avrebbe lo scopo di produrre effetti interinali e vincolanti ma non sostanziali in ordine all'assetto degli interessi cui è finalizzato. Tale accordo dovrà successivamente essere approvato con provvedimento dell'amministrazione e successivamente sottoscritto, registrato, trascritto e volturato. I vantaggi per questo Ente sarebbero evidenti:

- L'area trasformata, per effetto del procedimento espropriativo divenuto illegittimo, ed al momento non sanabile (vista l'incostituzionalità coattiva sanante dell'art. 43 del T.U.E. L.

alcune aree frazionate tra le quali quella riguardante il sig. Castellino nonché l'area limitrofa.

### *Il ricorso presso la presidenza della regione siciliana*

Il sig. Castellino Gaspare, aveva presentato ricorso straordinario, presso il Presidente della Regione Siciliana, per l'annullamento del provvedimento di occupazione, che successivamente è stato accolto con l'emanazione del Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 590 del 15/6/2006. La sentenza in argomento stabiliva l'annullamento del provvedimento di occupazione e la conseguente restituzione al proprietario dell'area occupata.

La predetta restituzione si è subito prospettata come una soluzione complicata, visto che, una parte di area, pari a mq. 96, era stata trasformata mediante la realizzazione di una scalinata di collegamento della Via S. Ten. Palma con la Via Camillo Prambolini.

### *La situazione attuale*

Come si è detto la sentenza non è stata eseguita perché nel frattempo era stata realizzata la prevista scalinata di progetto. Così, l'area inizialmente interessata dal procedimento espropriativo, di mq. 250, part. 832, è stata successivamente frazionata in part. 2164, di mq. 96, sulla quale è stata realizzata l'opera pubblica, e la part. 2165, di mq. 154, non interessata da alcuna trasformazione. Tale area, secondo le previsioni del PRG risulta *zona Br - Aree urbane da riqualificare*.

Questo Ufficio con note U.T.C. n. 3742/2005 e 334/2007, aveva relazionato e prospettato alcune ipotesi di soluzione del problema, richiedendo una valutazione tecnico giuridica all'Ufficio Affari legali e all'A. C., per la quale nessun esito è pervenuto dalla parte richiamata. L'inadempienza del comune rispetto alla sentenza, lo espone a possibili azioni coattive da parte del ricorrente-vincitore, ora proponente, che potrebbe facilmente ottenere oltre alla retrocessione del bene, come peraltro stabilito dalla citata sentenza, anche la demolizione delle opere divenute illegittimamente occupate per effetto del citato Decreto, anche il risarcimento del danno.

La ditta interessata ha inviato il proprio tecnico di fiducia per individuare una possibile soluzione all'annosa questione. Del che, è stato possibile ipotizzare un percorso decisivo al buon fine della pratica, sul presupposto del principio di giustizia distributiva, attraverso gli strumenti perequativi e compensativi previsti dalle normative vigenti (artt. 10 e 11 L. 241/90 e succ. e art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.). Il percorso virtuoso così individuato è stato, poi, formalizzato con la richiesta presentata dall'interessato con la citata nota del 04/02/2011.

### *Sulla richiesta dell'interessato*

Dalla relazione predisposta dal tecnico a nome del richiedente si evince che dei 96 mq. occupati dal comune, individuati con la part. 2164, la scalinata occupa una superficie di mq. 53,87 mq. Circa, l'area a verde (posta

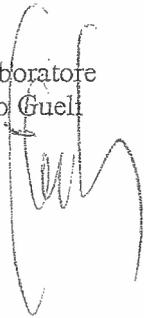
327/2001), a seguito dell'annullamento dello stesso stabilito con Decreto n. 590/2006);  
verrebbe ad essere acquisita gratuitamente al demanio pubblico, con atto di cessione  
volontaria, per una superficie complessiva pari a mq. 85,95;

- Renderebbe esecutiva la sentenza di cui al Decr. Pres. Reg. Sic. n. 590/2006, senza ulteriori rivendicazioni per la tardiva attuazione;
- Si eviterebbe un contenzioso legale, che vedrebbe sicuramente soccombente il Comune, con conseguente grave danno erariale, in quanto il procedimento espropriativo è divenuto illegittimo (per motivi non imputabili a questo Ufficio) come in dettaglio esposto in precedenza.

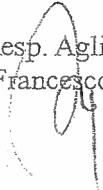
Il conseguimento dell'accordo richiede che l'Ente provveda sia al frazionamento dell'area trasformata, sia allo spostamento, all'interno dell'area a verde pubblico posta tra le due scalinate, dei pali dell'illuminazione pubblica che consentirebbe la fruibilità edificatoria dal terreno da parte del proprietario.

Allegati: copia proposta presentata dal sig. Castellino.

Il Collaboratore  
Carmelo Gueli



Il Resp. Agli Espropri  
Arch. Francesco Lo Nobile





COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO  
(Provincia di Agrigento)  
UFFICIO TECNICO  
Edilizia-Urbanistica  
Sportello Unico per le Attività Produttive

Prot. n° 85284 07 OTT. 2013

→ Al Dirigente U.T.C.  
All'Assessore all'Urbanistica  
SEDE

Oggetto: Richiesta di accordo sostitutivo al procedimento espropriativo inerente un'opera di urbanizzazione (scala di collegamento via Prambolini via Ten. Palma), ditta Castellino Gaspare. Riscontro nota prot. 3219 del 4/2/2011.

In riferimento all'affare di cui all'oggetto, a seguito richiesta dell'Assessore all'Urbanistica, il sottoscritto, Resp.le del Servizio Urbanistica-Edilizia dal 19/9/2013, relaziona quanto segue, premettendo:

Con la nota di cui all'oggetto (All. 1), la ditta Castellino Gaspare, proprietario di un lotto di terreno in via Ten. Palma, in catasto al foglio 30 p.lle n. 2164 di mq. 96, dove a seguito di esproprio è stata realizzata una scalinata di collegamento tra le vie Prambolini e Ten. Palma e n. 2165 di mq. 154 (area libera); propone al Comune, in esecuzione del Decreto del Presidente della Regione che con dispositivo n.590 del 15/6/2006 (All. 2), ha annullato l'atto espropriativo (della part.lta 2164): di cedere gratuitamente l'area interessata dell'opera pubblica (scalinata) realizzata con l'esproprio annullato, in cambio di poter usufruire della relativa potenzialità edificatoria in aggiunta a quella della particella n. 2165 di sua proprietà.

Su tale proposta, l'Ufficio espropriazioni, con la nota prot. 10116 del 21/4/2011 (All. 3), formulava il proprio parere, considerando tale proposta quale esecuzione del provvedimento regionale di annullamento dell'espropriazione, valutandone i vantaggi sia per la ditta proponente che per il Comune.

Dallo studio attento delle carte, non volendosi addentrare nell'aspetto dell'esproprio viziato e nel ricorso al Presidente della Regione, questo Resp.le del Servizio Urbanistica-Edilizia, giunge alle seguenti due considerazioni.

L'area in questione (fg. 30 p.lle n. 2164-2165), ricade in zona Br del vigente Piano Regolatore Generale. A norma dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G., nelle zone Br: *“Nei lotti di terreno di superficie non superiore a 500 mq. ricadenti all'interno di isolati urbani già definiti nel disegno zonizzativo del PRG e per i quali dunque non devono prevedersi ulteriori sedi stradali rispetto a quelle già previste nel PRG, possono realizzarsi, per singolo permesso di costruire, interventi di nuova edificazione o ampliamenti. Il rilascio del permesso di costruire in questi casi è subordinato alla cessione gratuita al Comune della superficie delle semicarreggiate stradali che definiscono il lotto, nonché di una superficie da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature di estensione almeno pari a quella del lotto. Tale superficie deve essere reperita nell'ambito dello stesso isolato...”*

Dagli elaborati grafici presentati con la richiesta che si riscontra, su mq. 250 (p.lle n. 2164-2165): mq. 90 circa, sono occupati dalla scalinata realizzata quale opera pubblica dal Comune anche se con un difetto nell'espropriazione; mq. 35 circa, sono occupati dalla semicarreggiata stradale di via Ten. Palma, dove insistono parte della strada ed i marciapiedi in quel tratto; e mq. 125 circa, quale area



libera edificabile in zona Br, tolte già le aree di urbanizzazione sopra dette, che la ditta Castellino cedrebbe gratuitamente al Comune.

Stando a questo ragionamento, sarebbero perfettamente verificate tutte le condizioni di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente per cui, cedendo metà della superficie del lotto, nella rimanente area edificabile di mq. 125 circa, in base all'indice fondiario volumetrico di 6 mc./mq. (3 mc./mq. sull'inter superficie di mq. 250) delle zone Br, si potrebbe edificare un immobile di mc. 750, con un indice fondiario di edificabilità max, appunto, di mc./mq.6,00.

Se il Comune non volesse optare per questa soluzione, che darebbe già esecuzione al decreto del Presidente della Regione n. 590 del 15/6/2006 (All. 2), l'unica strada rimanente da percorrere, è quella dell'appello al Decreto Regionale ed attuare quanto previsto all'art. 42 bis del Testo Unico in materia di espropriazioni n. 327/2001.

A seguito della dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 43 del D. L.vo 327/2001, che regolava la cosiddetta accessione invertita o procedimento espropriativo coattivo sanate; con l'art. 34 del D.L. 6/7/2011 n. 98, è stato reintrodotta il rinominato art. 42 bis del testo unico di espropriazione n. 327/2001, e cioè: *l'Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico.*

*Detta norma testualmente prevede: Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*

*Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. ecc.*

Per quanto sopra, nei casi di pubblica utilità, come nella fattispecie, indennizzando il proprietario per il danno ricevuto, il Comune verrebbe in possesso delle aree già urbanizzate.

Qualora l'Amministrazione comunale, a seguito di un necessario parere da richiedere all'Ufficio Legale, volesse optare per la prima soluzione, onde poter questo Servizio procedere nella massima collaborazione, occorre che la pratica venga sottoposta anche al parere della Commissione Consiliare Urbanistica. Diversamente, si può incaricare l'Ufficio Espropri, per procedere a sanare questa anomala situazione ai sensi dell'art. 42 bis del Testo Unico in materia di espropriazioni n. 327/2001, acquisendo coattivamente la proprietà delle aree già interessate da opere di pubblica utilità a seguito della valutazione economica e pagamento del giusto indennizzo.

Il Resp. U.T.C. Edilizia-Urbanistica e  
Sportello Unico Attività Produttive  
(Arch. B. Zinanti)







Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
Pasquale Amato

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Dalla residenza municipale, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'Albo Pretorio il \_\_\_\_\_

Defissa il \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

Su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno \_\_\_\_\_, senza opposizioni o reclami.

Dalla residenza comunale, li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13.10.2015, senza che siano pervenute opposizioni o reclami.

Dalla residenza comunale, li 13.10.2015 .....

IL SEGRETARIO GENERALE