



COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO

Provincia di Agrigento

Ufficio Espropriazioni

Registro Generale

n. 908 del 1/10/2013

ORIGINALE DETERMINAZIONE DEL CAPO SETTORE U.T.C.

N° 258 dell'1/10/2013

Oggetto: Esecuzione sentenza n.1160/2013 emessa dal TAR di Palermo di acquisizione al patrimonio comunale di immobile utilizzato per scopi di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - procedimento espropriativo per la " Realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R." - Area di proprietà di Tramontana Giuseppe ed altri.

ANNO 2013

*L'anno **DuemilaTREDICI**, il giorno **UNO** del mese di **OTTOBRE** alle ore **///////** nella sua stanza*

Visto l'O.R.EE.LL.

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione di C.C. n. 83/2006;

Vista la Deliberazione consiliare n. 94 del 10/12/2012 di approvazione del bilancio;

Vista la deliberazione commissariale n. 4 del 25/2/2013 di approvazione PEG provvisorio;

Vista la determinazione sindacale n.26 del 2/7/2013;

IL CAPO SETTORE U.T.C.

Premesso che:

Questo Comune con Determinazione UTC n°578 del 09.10.2001 ha approvato il progetto per la realizzazione delle "Opere di urbanizzazione all'interno del P.P.R."

Con Ordinanze Dirigenziali n°165 e 189 del 2001 sono stati occupati in data 30.10.2001 i terreni di proprietà Tramontana Giuseppe + altri, oggetto del contenzioso, identificati in catasto al F.30 part. 96 e 764 (ex 96) per complessivi Mq 362, per come previsto in progetto.

Con Determinazione UTC n°27/2002 è stata stabilita l'indennità provvisoria e con successive Determinazioni UTC nel 2002 e 2003, sono state liquidate le indennità a vario titolo ai proprietari che avevano accettato.

con Determinazione UTC n°202 del 28.12.2006, le somme spettanti alla ditta Tramontana Giuseppe + altri, pari ad € 19.027,00 non accettate dagli interessati, sono state depositate presso il MEF.

Con atto di citazione, notificato il 10.01.2007, la ditta chiamava in giudizio il comune di Palma di Montechiaro davanti il Tribunale di Agrigento, l'Ente, non costituitosi, veniva condannato con sentenza n°613/2010, segnatamente per la parte di terreno esteso Mq 100, non compreso nel procedimento espropriativo. Il Giudice stabiliva il risarcimento in favore della ditta per l'importo di €. 45.000,00, oltre ad interessi legali sulla somma rivalutata più altre spese, discendenti dal valore venale del terreno, stimato dal CTU pari a € 450,00/mq. ed adeguato ad agosto 2003. Con la medesima

sentenza il Giudice ordinario osservava che per la rimanente porzione di terreno di proprietà della Ditta in epigrafe indicata, pari a mq 362, stante l'esistenza della dichiarazione di pubblica utilità e dei decreti di occupazione dell'immobile da parte del Comune di Palma di Montechiaro, trattavasi di occupazione appropriativa, c.d. occupazione espropriativa" e, pertanto, relativamente alla *"domanda di risarcimento del danno per l'occupazione eseguita dal Comune su mq 362 del fondo"* dichiarava *"il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, essendo la giurisdizione del giudice amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva"*.

Considerato che:

In esecuzione alla sentenza del Giudice Civile di Agrigento, esclusivamente con riferimento alla porzione di 100 mq del fondo di che trattasi, previo riconoscimento del debito, giusta Delibera di Consiglio Comunale n°7 del 21.01.2010, con determinazione UTC n°422/2010 si provvedeva alla liquidazione delle somme di cui in sentenza.

Relativamente alla porzione di terreno, pari a mq 362, in ordine alla quale il Giudice del Tribunale di Agrigento, rilevava, dichiarandolo, il difetto di giurisdizione, la medesima Ditta, con ricorso in riassunzione notificato il 05.11.2010, presentava dinanzi al Tar Palermo il giudizio iscritto al n. RG n° 2122/2010 per chiedere la condanna del Comune di Palma di Montechiaro *"al risarcimento del danno... per la definitiva perdita dell'area di proprietà nella isura quantificata in Euro 450,00 per ogni metro quadro per una somma complessiva di € 162.900,00... o in quella maggiore o minore che verrà stabilita"*. Il Comune resisteva costituendosi in giudizio e, nominando per la rappresentanza e difesa nel giudizio l'avv. G. Di Rosa, giusto incarico conferito con deliberazione della Giunta municipale n° 91/2010.

Con sentenza TAR n. 1160 del 24/5/2013, acquisita agli atti con prot. 21861 del 02/09/2013, il Giudice amministrativo, definitivamente pronunciandosi, accoglieva il ricorso incoato dalla Ditta sopramenzionata con conseguente declaratoria dell'obbligo per il Comune di provvedere nel termine di trenta giorni dalla notificazione della sentenza a determinarsi nel senso **a)** dell'emanazione del provvedimento di acquisizione ex art. 42 bis d.P.R. n. 327 del 2001 ove ne ritenga sussistenti i presupposti di legge limitatamente alla porzione di terreno per la quale il Tribunale di Agrigento ha dichiarato il difetto di giurisdizione; ovvero qualora li ritenga insussistenti **b)** nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di sessanta giorni, del bene in argomento ai legittimi proprietari, previa quantificazione, in quest'ultimo caso, delle somme dovute a titolo di risarcimento da occupazione illegittima in applicazione dei criteri individuati dal richiamato art. 42 bis.

L'ufficio con relazione riservata prot. 20038 del 03.08.2013 ha trattato le due fattispecie effettuando un'analisi comparativa delle opzioni prospettate in sede giudiziale al fine di valutare, in termini di economicità dell'azione amministrativa e di interesse dell'amministrazione all'acquisizione di un bene destinato alla pubblica utilità, l'interesse dell'ente ad acquisire (o meno) nel patrimonio comunale l'immobile di che trattasi. Tale valutazione, è stata, effettuata alla luce di un approfondito esame dei costi economici che l'Ente, nell'un caso o nell'altro, si sarebbe trovato a sostenere anche a fronte della destinazione urbanistica del bene e delle opere su di esso realizzate. Ciò al fine di consentire di esercitare la determinazione necessaria a dare esecuzione alla sentenza citata.

Considerato, altresì, che

• secondo quanto contenuto al comma 1 art. 42-bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità*), così come introdotto dall'art. 34 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, successivamente convertito in legge n. 111 del 15/07/2011:

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 [...].

relativamente ai presupposti ricorrenti per l'acquisizione delle aree di sopra riportate, si consideri:

1. l'attualità e l'eccezionalità delle ragioni di interesse pubblico, scaturente dalla necessità di mantenere l'opera così come realizzata sull'area che rappresenta un'importante opera di urbanizzazione la cui realizzazione era già prevista dal Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 24/82, ed oggi dal P.R.G. approvato con D. Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007. Ciò anche in considerazione delle opere di urbanizzazione realizzate e delle attrezzature installate (area parco giochi) dall'Amministrazione per la destinazione

urbanistica dell'area, adibita a verde pubblico; nonché dei costi che l'amministrazione avrebbe dovuto sostenere nell'ipotesi di restituzione del bene, quale il ripristino delle condizioni originarie dell'area occupata, cui si sarebbe dovuto aggiungere il risarcimento da occupazione illegittima, come quantificato in applicazione dei criteri individuati dall'art. 42 bis d.P.R.;

2. la prevalenza dell'interesse dell'ente sui contrapposti interessi privati dei proprietari;

3. la carenza di alternative all'acquisizione di cui all'art. 42-bis;

il predetto interesse dei privati è meramente riconducibile ad aspetti economici, come si evince dalle richieste di pagamento contenute nei ricorsi presentati dalla Ditta in questione;

secondo quanto contenuto al comma 8, lo speciale procedimento acquisitivo di cui all'articolo 42-bis è utilizzabile anche per fatti anteriori alla sua entrata in vigore;

Applicazione art.42 bis D.P.R. 327/2001

● **La superficie** originariamente prevista dal procedimento espropriativo, di cui all'ordinanza U.T.C. n. 165 del 30/10/2001, era di mq. 362, mentre quella effettiva è risultata di mq. 462, come stabilito dalla sentenza n. 613 dell'11/5/2010, emessa dal Tribunale di Agrigento, previo la quale la parte attrice è stata risarcita per l'occupazione e la trasformazione illegittima di mq.100. La superficie effettivamente occupata e trasformata, per effetto dell'opera pubblica, risulta anche dalla visura catastale aggiornata ed acquisita dall'U.T.C in seguito all'aggiornamento mappale realizzato dall'Agenzia del Territorio di Agrigento su apposita richiesta del Geom. Vitello Giuseppe, libero professionista, incaricato dall'Ente ad espletare le operazioni di frazionamento di tutte le aree trasformate per effetto del procedimento espropriativo occorso per la realizzazione delle opere di progetto. Pertanto, considerato quanto detto, il calcolo ai fini dell'indennizzo dovrà riguardare l'area di mq. 362.

● **Il certificato storico di destinazione urbanistica** n. 48 del 18/6/2013 evidenzia, dall'82 ad oggi, in modo costante, uno standard urbanistico quasi inesistente, per la cui cosa l'area è pressapoco inedificabile. Infatti, il certificato riporta i seguenti parametri urbanistici:

● - dal 16/1/1982 al 22/7/1991, zona "V/1" (**spazi pubblici attrezzati per parchi ed attività ricreative e sportive**) secondo il previgente P.di F.;

● -dal 23/7/1991 al 31/10/2001, zona "P" (**parcheggio**), secondo il previgente P.P.R.;

● -dall'1/11/2001 al 7/2/2007, zona "V/1" (**spazi pubblici attrezzati per parchi ed attività ricreative e sportive**), secondo il previgente P.di F.;

● - dall'8/2/2007, zona "V/1" (**verde pubblico**), secondo il vigente P.R.G.

● **Il valore dell'area da indennizzare**, di cui alla citata sentenza TAR 1160/2013, è quello venale, già previsto dal procedimento espropriativo del progetto nel quale è inserita l'area, per un valore pari a £. 200.050/mq che col nuovo conio sarà pari a € 103,30/mq. Tale stima, essendo riferita alla data di approvazione del progetto, di cui alla determina U.T.C. n. 578 del 9/10/2001, è attualizzata, ad Agosto 2013, al valore di €.131,52/mq. arrotondato ad €.132,00/mq;

● Tale prezzo sembra più confacente all'attualità, in considerazione del fatto che:

● la sentenza della Corte di Appello di Palermo n.124 dell'11/7/2005, conseguente ad un'altro procedimento espropriativo, ha stabilito il valore dell'area pari a €.110,00/mq, attualizzato in €.128,30;

● è quello inserito in un progetto regolarmente approvato e nel quale si evidenzia che lo stesso è riferito a quello di libero mercato;

● è quello ritenuto "congruo" dal 99% dei proprietari espropriati che hanno accettato tale valore e, sulla base del quale, sono stati regolarmente indennizzati.

● Il "contraddittorio" con i soggetti espropriati acclara, *de facto*, la genuinità dell'allora stima applicata dall'Ente e, di conseguenza, ne certifica la conformità al mercato reale. Tale argomentazione appare quanto mai utile per comprendere la causa dell'enorme differenza di valutazione che è stata fatta per la porzione di area, a suo tempo risarcita alle stesse ricorrenti, su disposizione della sentenza n. 613/2010, del Giudice ordinario del Tribunale di Agrigento. Il Giudice con quella sentenza ha acriticamente aderito alla valutazione del C.T.U., pari ad €.450,00/mq, in totale assenza delle contrarie emergenze documentali nonché di qualsiasi contraddittorio, a motivo della mancata costituzione del comune di Palma di Montechiaro.

● Il prezzo di €.132,00/mq, quindi, sarà assunto sia a base del calcolo per quanto riguarda gli indennizzi, ai fini dell'acquisizione sanante di cui all'art. 42-bis, D.P.R. 327/2001 e succ. mm.ii., sia per il calcolo del risarcimento per occupazione illegittima, per come stabilito dalla sentenza TAR n.

1160/2013.

• Per quanto attiene al calcolo degli indennizzi da corrispondere ai proprietari delle aree, ai fini dell'adempimento della procedura di acquisizione, il citato articolo stabilisce che il pagamento per l'acquisizione in capo alla P.A. si realizza previo la sommatoria di tre tipi di indennizzo dovuto per l'area: 1) valore venale del bene, quale indennizzo per *pregiudizio patrimoniale*, stimato con riferimento alla data dell'atto di acquisizione sanante; 2) indennizzo per *pregiudizio non patrimoniale* pari al 10% del valore venale; 3) indennizzo *a titolo risarcitorio* per il periodo di occupazione senza titolo, pari al 5% annuo sul valore venale (comma 3 art. 42-bis).

• Calcolo indennizzi per pregiudizio patrimoniale, non patrimoniale e risarcimento riferito a mq. 362 di superficie occupata

• Il criterio seguito per il calcolo dell'indennizzo è quello che pedissequo applica i commi 1 e 3 dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 sulla base del prezzo di € 132,00/mq.

1) **Indennizzo per pregiudizio patrimoniale:** € 132,00 X mq. 362 = € **47.784,00**

2) **Indennizzo per pregiudizio non patrimoniale**

• calcolato in € **4.778,40** pari al 10% del valore venale determinato in precedenza;

3) **Interessi pari al 5% su € 47.784,00, con decorrenza 16/10/2001 ad oggi 2013 per occupazione *sine titulo***

• calcolati su 4.361 giorni = € **28.552,58**;

• TOTALE : € (47.784,00 + 4.778,40 + 28.552,58) = € 81.114,98

Tenuto conto che l'opera pubblica in questione:

- consiste nella realizzazione di una area urbana attrezzata a verde pubblico con giochi e panchine adiacente ad un'area a parcheggio ed a piazza a servizio delle residenze e del quartiere.
- ha senz'alcun dubbio migliorato le condizioni di vivibilità dell'ambito urbanistico e sociale della zona e della città, fortemente carente di spazi di verde attrezzato in un'area densamente costruita negativamente caratterizzata da una crescita disordinata dettata da fenomeni d'abusivismo edilizio;

Documentazione Fotografica :





Rilevato che, ai fini dell'acquisizione *non retroattiva* di cui al comma 1 dell'art. 42-bis, in relazione alla “situazione dell'immobile” e “degli intestati”, si ha lo stato seguente:

Proprietari del fondo

1) Tramontana Giuseppa, nata a Palma di Montechiaro il 01.02.1936 ; **2) Palermo Giuseppe**, nato a Palma di Montechiaro il 06.04.1961; **3) Palermo Gaetana**, nata a Palma di Montechiaro il 03.06.1962, **4) Palermo Crocifissa Maria Letizia**, nata a Palma di Montechiaro il 21.02.1965; **5) Palermo Patrizia** nata ad Agrigento il 29.03.1968 tutte proprietarie di ;

VALUTAZIONE INDENNIZZI PER PREGIUDIZIO PATRIMONIALE NON PATRIMONIALE E A TITOLO RISARCITORIO

Vista la relazione per il calcolo degli indennizzi predisposta dall'Ufficio Espropriazioni in data 03.08.2013, in uno col presente provvedimento;

Ritenuto pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del D.P.R. e ss.mm.ii., di dover:

- mantenere l'opera così come realizzata sull'area in questione, tuttora occupata in assenza di un valido titolo, visto che rappresenta un'importante opera di urbanizzazione primaria.;
- procedere all'acquisizione sanante dell'area illegittimamente occupata e trasformata, posto che l'acquisizione della proprietà in capo al Comune di Palma di Montechiaro, previo il predetto procedimento sanante, consente la formalizzazione dell'intervenuto acquisto, anche ai fini della trascrizione e voltura catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- disporre l'acquisizione dell'area e l'indennizzo ai proprietari della stessa, come di seguito riportato, con pagamento per il *pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale*, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene, oltre l'interesse del 5% annuo sul valore determinato per il periodo di occupazione *sine titulo*;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
DETERMINA E DISPONE**

Che è acquisito al patrimonio del Comune di Palma di Montechiaro il fondo come di seguito identificato:

Tramontana Giuseppa, nata a Palma di Montechiaro il 01.02.1936 – C.F.: TRMGPP36B41G282K;
2) Palermo Giuseppe, nato a Palma di Montechiaro il 06.04.1961, CF: PLRGPP61D06G282E; **3) Palermo Gaetana**, nata a Palma di Montechiaro il 03.06.1962, CF: PLRGTN62H43G282U **4) Palermo Crocifissa Maria Letizia**, nata a Palma di Montechiaro il 21.02.1965, CF: PLRCCF65B61G282G; **5) Palermo Patrizia**, nata ad Agrigento il 29.03.1968, CF: PLRPRZ68C69A089Z, tutte proprietarie secondo le rispettive quote in catasto al foglio 30, part. 96 e 764 (ex96) per complessivi Mq 362;

Il presente atto sarà notificato agli interessati;

Il presente atto sarà registrato, trascritto e volturato presso la competente Agenzia delle Entrate-Territorio, e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente;

L'importo complessivo che verrà corrisposto ai proprietari del citato fondo è pari a €.
81.114,98, e distinto nel modo seguente:

A) indennizzo patrimoniale, €47.784,00;

B) indennizzo non patrimoniale, €4.778,40;

C) indennizzo a titolo risarcitorio, €28.552,58;

Il pagamento delle somme sopra stabilite, ovvero il loro deposito attuato ai sensi dell'art. 20 comma 14, D.P.R.n. 327/2001, sarà effettuato entro 30 giorni dall'emanazione del presente atto;

Il presente provvedimento verrà trasmesso dall'Ufficio alla Corte dei Conti.

Dato atto che, come richiamato in premessa, sono state depositate presso il MEF €19.027,00 (deposito n. 72657) quale indennità di esproprio non accettata dagli aventi diritto;

L'importo dovuto per indennizzo di cui sopra, decurtato delle somme depositate pari a €19.027,00, risulta essere di €62.087,98;

Dare atto che la somma di €62.087,98 trova copertura come segue:

- €28.757,00 al cap.10698 denominato “oneri e maggiori oneri di esproprio derivanti da procedimenti espropriativi” imp.33515,
- €33.330,98 al cap.1871 denominato “debiti fuori bilancio finanziati da OO.UU.” imp.33477 sub _____,

Con successivo atto si procederà ad assumere regolare impegno per la registrazione il presente provvedimento di espropriazione sconta l'imposta in misura fissa come previsto dall'allegato “A” del D.P.R. 26,10,1972, n. 634, dell'art. 5 D.L. 30/12/82, n. 953 e succ modif. ed integraz., per cui il regime impositivo sarà: Imposta di registro € 168,00; Imposta ipotecaria € 168,00; Imposta catastale € 168,00, per complessivi € 504,00.

Il Capo settore UTC
nella qualità di Dirigente dell'Ufficio
delle espropriazioni per pubblica utilità
ex art.6 D.P.R. 327/01
Arch. Francesco Lo Nobile

ATTESTAZIONE FINANZIARIA

Si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria così come previsto dal 4° comma art. 151 D. Lgvo 267/2000.

Data _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Rosario Zarbo

Il sottoscritto Segretario comunale

CERTIFICA

che la presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal
_____ al _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Comunale

Dalla Residenza Comunale, li _____

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale

CERTIFICAZIONE

(Art. 18 D.L. n.83/2012 convertito con L. n. 134 del 07/08/2012)

Il responsabile del procedimento Capo Settore arch. Francesco Lo Nobile

CERTIFICA

Che il presente atto è stato pubblicato sul sito web del Comune, sezione, trasparenza, valutazione e merito, Amministrazione aperta.

Il Capo Settore Responsabile
Arch. Francesco Lo Nobile