

COMUNE DI CESA
PROVINCIA DI CASERTA
Ufficio Tecnico Comunale
Piazza A. De Gasperi
P.I. 02609200619 - C.F. 81001370618

Prot. 1838 del 23.02.2021

Oggetto: Comune di Cesa (CE) – 81001370618 - Decreto di acquisizione coattiva in funzione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, delle aree ricadenti nel Comparto PEEP di Via Leonardo Da Vinci, adibite a lotti destinati alla realizzazione di fabbricati per edilizia economica e popolare, già in ditta catastale “Eredi Bencivenga Rosa”.

PREMESSO:

- Con deliberazione di C.C. n° 6 del 27/09/1978 di adozione e successivo D.P.G.R.C. n° 2581 del 21.3.1980 di approvazione, il Comune di Cesa si dotava di un piano P.E.E.P.;
- In conformità con la deliberazione di C.C. n° 59 del 28.2.1985, si approvava il programma quinquennale di attuazione del Piano e poi, con ulteriori deliberazioni di C.C. n° 79/bis del 10.3.1984, n° 72 del 28.2.1985, n° 389 del 30.11.1985 e n. 162 del 20.3.1986, il Comune di Cesa individuava i lotti da assegnare al citato piano urbanistico di dettaglio;
- In data 9.10.1986 il Comune di Cesa, con Decreto Sindacale di occupazione temporanea prot. n° 6344, disponeva l'occupazione temporanea in via d'urgenza di una parte, ca 590 mq, dell'immobile della defunta Bencivenga Rosa.
- La defunta proprietaria, con ricorso r.g.n° 4793/2012 adiva il Tar Campania, chiedendo l'accertamento della illegittimità dell'occupazione dell'area oggetto del Decreto Sindacale, e la contestuale condanna del Comune e del Consorzio Conape al risarcimento dei danni in forma specifica mediante restituzione o anche per equivalente monetario, oltre interessi e rivalutazione monetaria;
- Il Tar Campania, in data 19.9.2018, con ordinanza n. 5537/18, disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti della Cooperativa Acli Casa Lourdes, immessa nel materiale giuridico possesso del suolo di proprietà della sig.ra Bencivenga Rosa, sin dal 1990 e delegata, non solo al compimento dell'attività materiale, ma anche all'intera procedura espropriativa;
- Il Tar Campania, con sentenza n° 1850/2019, accoglieva il ricorso e condannava il Comune di Cesa, il Consorzio Conape e la Cooperativa Acli Lourdes in solido tra loro: a) alla reintegra nel possesso mediante restituzione in favore della sig.ra Bencivenga Rosa, previo ripristino dell'originario stato dei suoli di sua proprietà; b) al risarcimento dei danni patrimoniali provocati alla ricorrente per l'occupazione illegittima da liquidarsi, su accordo delle parti, secondo il disposto di cui all'art. 34, comma 4, c.p.a.;
- Il Comune di Cesa, in data 30.05.2019, proponeva appello avverso la sentenza del Tar innanzi al Consiglio di Stato;
- Il Consiglio di Stato, con sentenza n° 2131/2020, respingeva l'appello e confermava la sentenza di primo grado;
- In data 16.6.2020 gli eredi della sig.ra Bencivenga diffidavano il Comune di Cesa a dare esecuzione alla sentenza del Tar Campania n° 1850/2019;
- Successivamente con ricorso al Tar Campania Napoli r.g.n° 3580/2020 chiedevano l'ottemperanza alla sentenza del Tar Campania;
- Il Tar Campania, con sentenza n° 6382 del 23/12/2020, accoglieva il ricorso imponendo al Comune di Cesa di procedere: 1) previa determinazione, con atto dell'organo consiliare competente, in ordine alla restituzione ovvero all'acquisizione sanante del bene di proprietà degli eredi Bencivenga Rosa e: 2)a) in caso di ritenuta restituzione, rimessioni in pristino e corresponsione dell'indennità di occupazione illegittima per tutto il tempo in cui la stessa è perdurata, con le maggiorazioni di legge (interessi e rivalutazione legale) ovvero: b) in caso di ritenuta acquisizione, emanazione del relativo provvedimento nei confronti dei proprietari, con indicazione delle dovute indennità e deposito delle stesse, ferma la possibilità di addivenire ad accordo traslativo privatistico con gli interessati, sostitutivo dell'acquisizione coattiva. Veniva concesso al Comune il termine di 60 giorni dalla notificazione della sentenza;
- Sull'area in parola, in proprietà eredi Bencivenga Rosa, risultano da tempo:
 1. realizzati fabbricati utilizzati a scopo abitativo (edilizia economica e popolare), oggetto di assegnazione come di seguito indicato:
 2. Lotti edificati e concessi:

LOTTO n.1	SUP. 2.152
F. 2 P.IIIa 868 1416-5030	MQ 590,00

RAVVISATA, a questo punto, da parte dell'Amministrazione la necessità di giungere ad una conclusione definitiva della vicenda che oramai si trascina da lungo tempo e che ha portato anche a contenziosi contro l'Ente;

RAVVISATA la necessità, per le motivazioni indicate, di disporre l'acquisizione al patrimonio dell'Ente dei terreni su cui ricadono i manufatti oltre le aree oggetto di concessione, ai sensi della L. 865/71, giusta convenzione stipulata, di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare di Via L. Da Vinci, formalmente di proprietà di soggetti diversi dall'Ente;

VISTO l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., il quale recita,

- al comma 1, che *"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 forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene."*,

- al comma 4, che *"Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziano l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione..."*;

CONSIDERATO CHE

a. le aree oggetto del vincolo disposto con i provvedimenti in premessa esplicitati sono state oggetto di assegnazione e che sulle stesse sono state eseguite opere di trasformazione per consentire la realizzazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) con le relative opere di urbanizzazione;

b. la valutazione degli interessi in conflitto, da un lato il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui trattasi e alla conseguenziale ricaduta positiva in termini di reperimento di alloggi per la collettività e, dall'altro, quello dei proprietari dei suoli che, pur privati illegittimamente della loro proprietà, possono trovare piena soddisfazione nel riconoscimento del complessivo risarcimento del danno, emerge che l'interesse pubblico al proseguimento dell'intervento è nettamente prevalente sull'interesse dei proprietari riconducibile ad aspetti meramente economici;

ATTESO CHE

a. relativamente ai presupposti ricorrenti per l'acquisizione, è stata valutata:

1. l'attualità e l'eccezionalità delle ragioni di interesse pubblico;

2. la prevalenza delle medesime sui contrapposti interessi privati del proprietario;

3. la carenza di alternative all'acquisizione di cui all'articolo 42-bis T.U. Espropriazioni;

b. il predetto interesse dei privati è meramente riconducibile ad aspetti economici;

c. 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;

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale di Cesa con deliberazione n° 8 del 9.02.2021 si è pronunciato a favore dell'acquisizione sanante ex art. 42 bis T.U. Espropriazioni delle aree PEEP;

VISTA la Deliberazione di C.C. n° 8 del 09.02.2021, con cui è stato espressamente deliberato:

"1. Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale;

2. Di dichiarare la sussistenza delle ragioni di interesse pubblico, concreto ed attuale per dar corso alla procedura di acquisizione sanante dei terreni su cui ricadono i manufatti e le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare di Via L. Da Vinci, nonché quelli che hanno comportato la irreversibile trasformazione dell'area, come di seguito identificati:

Lotti edificati e concessi:

Lotto n.1	Sup.2.152
Foglio 2 Ex p.IIIa 868 (1416-5030)	Mq.590,00

CONSIDERATO che in base alla legge e alle convenzioni sottoscritte con il Consorzio Conape concessionario della maggior parte dei lotti, e con gli ulteriori concessionari le somme necessarie per procedere all'acquisizione sanante, dovranno essere versate dai soggetti assegnatari così come previsto in particolare dall'art 7 della Convenzione sottoscritta tra le parti e della L. 865/1971;

ATTESO che con propria nota del 09.02.2021 prot. n 1328 si è provveduto a richiedere alle ditte interessate la corresponsione, in proporzione alle aree assegnate, delle somme ancora dovute per gli espropri unitamente alle maggior somme dovute per l'acquisizione delle aree di cui al presente decreto ex art. 42 bis T.U. Espropriazioni;

ATTESO che alla luce delle valutazioni di cui sopra, con comunicazione a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché Responsabile del Procedimento prot. n° 1326 del 9.02.2021 si è proceduto all'avvio del procedimento di acquisizione sanante delle aree illegittimamente occupate e trasformate ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

ATTESO che a seguito della comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti proprietari non sono pervenute, nei termini assegnati, osservazioni;

RITENUTO pertanto opportuno ultimare il procedimento avviato con la comunicazione prot.n° 1326 del 9.2.2021;

RITENUTO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del DPR 327/01 e ss.mm.ii. di dover:

- a) Considerare l'assoluta necessità di mantenere le opere così come realizzate sull'area tuttora occupata in assenza di un valido titolo al fine di non vanificare l'importante piano abitativo realizzato;
- b) Procedere all'acquisizione sanante dell'area illegittimamente occupate e trasformate;
- c) Disporre l'acquisizione delle aree censite in catasto terreni al foglio 2 ex p.lla 868 (1416-5030), con il riconoscimento di un indennizzo ai proprietari per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del 20% del valore venale del bene, oltre l'interesse del 5% annuo sul valore determinato per il periodo di occupazione *sine titulo*:

VISTA la relazione di stima redatta da questo ufficio nella quale è stata determinata in favore dei proprietari delle aree l'indennizzo dovuto in euro **57.777,47** calcolato nel modo seguente:

- a) Si è proceduto al calcolo del valore venale del fondo da corrispondere ai proprietari rivalutato dal 10.10.1986 al 10.2.2021 determinato in euro 22.892,00;
- b) Si è proceduto alla determinazione del risarcimento per occupazione senza titolo (c. 3 art. 42 bis) computando la somma pari all'interesse del 5% su euro 22.892,00 dal 10.10.86 al 3.2.2021 per un importo pari ad euro 30.307,07
- c) Si è proceduto alla determinazione del pregiudizio non patrimoniale pari al 20% su euro 22.892,00 per un importo pari ad euro 4.578,40;

il tutto secondo quanto riportato nella relazione di stima allegata al presente decreto.

VISTI

- la legge 7 agosto 1980 n. 241;
- il DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- la relazione di stima predisposta da questo ufficio.

Alla stregua dell'istruttoria amministrativa e contabile compiuta e delle risultanze e degli atti richiamati nella premesse, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché di regolarità formale della stessa resa dal dirigente ufficio ragioneria.

DECRETA

Per le motivazioni di cui alle premesse, che qui si intendono integralmente riportate:

Articolo 1

Sono acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Cesa per lo scopo di cui nelle premesse, le aree secondo l'allegato prospetto, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, concernente l'individuazione della ditta interessata.

Articolo 2

Il presente atto di acquisizione è notificato all'interessato a cura dell'Ente e sarà soggetto alla trascrizione, senza indugio, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Comune.

E' trasmesso, inoltre, all'ufficio ragioneria dell'Ente per quanto di competenza.

Articolo 3

Il presente atto di acquisizione sarà comunicato, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti mediante trasmissione di copia integrale, così come previsto dall'art. 42 bis del DPR 327/01 e ss.mm.ii.

Articolo 4

L'indennizzo patrimoniale dovuto è quello determinato nell'allegato prospetto, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, comprensivo dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, pari al 20% del valore venale, al risarcimento per l'occupazione senza titolo, determinato nella misura del 5% annuo sul valore venale.

Il predetto indennizzo, da intendersi quale liquidazione forfettaria per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale e per il risarcimento per il periodo di occupazione senza titolo, sarà liquidato così come previsto dall'art. 42 bis comma 4 del D.P.R. n° 32 dell'08.06.2001.

Articolo 5

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della legge 7 agosto 1990 n° 241 e s.m.i. si comunica che, avverso il presente atto, può essere presentato ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notifica del presente provvedimento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. MASSARO Luigi

COMUNE DI CESA
PROVINCIA DI CASERTA
Ufficio Tecnico Comunale
Piazza A. De Gasperi
P.I. 02609200619 - C.F. 81001370618

Prot. n 1010

Oggetto: Comune di Cesa (CE) – 81001370618 - Procedura espropriativa area PEEP – Eredi Bencivenga Rosa.

Premesso che:

- Con deliberazione di C.C. n° 6 del 27/09/1978 di adozione e successivo D.P.G.R.C. n° 2581 del 21.3.1980 di approvazione, il Comune di Cesa si dotava di un piano P.E.E.P.;
- In conformità con la deliberazione di C.C. n° 59 del 28.2.1985, si approvava il programma quinquennale di attuazione del Piano e poi, con ulteriori deliberazioni di C.C. n° 79/bis del 10.3.1984, n° 72 del 28.2.1985, n° 389 del 30.11.1985 e n. 162 del 20.3.1986, il Comune di Cesa individuava i lotti da assegnare al citato piano urbanistico di dettaglio;
- In data 9.10.1986 il Comune di Cesa, con Decreto Sindacale di occupazione temporanea prot. n° 6344, disponeva, tra l'altro, l'occupazione temporanea in via d'urgenza di una parte, pari a 590,00 mq, dell'immobile di proprietà della defunta Sig.ra Bencivenga Rosa distinto in catasto dei terreni del Comune di Cesa al foglio 2 p.lla 868 a fronte della intera estensione del lotto pari a mq. 2152,00;
- Nel termine di cinque anni dall'occupazione, il Comune di Cesa non concludeva il procedimento con l'adozione del decreto di esproprio;
- La defunta proprietaria, allora, con ricorso r.g.n° 4793/2012 adiva il Tar Campania, chiedendo l'accertamento della illegittimità dell'occupazione dell'area oggetto del Decreto Sindacale, e la contestuale condanna del Comune e del Consorzio Conape al risarcimento dei danni in forma specifica mediante restituzione o anche per equivalente monetario, oltre interessi e rivalutazione monetaria;
- Il Tar Campania, in data 19.9.2018, con ordinanza n. 5537/18, disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti della Cooperativa Acli Casa Lourdes, immessa nel materiale giuridico possesso del suolo di proprietà della sig.ra Bencivenga, sin dal 1990 e delegata non solo al compimento dell'attività materiale ma anche all'intera procedura espropriativa;
- Che con delibera di G.C. n. 721 del 10.12.1987 venivano approvate le indennità di esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione del PEEP e relativamente al bene di proprietà della Sig.ra **Bencivenga Rosa** veniva determinata la somma di **£ 3.540.000** pari ad **(€ 1.828,25)**;
- Il Tar Campania con sentenza n° 1850/2019 accoglieva il ricorso e condannava il Comune di Cesa, il Consorzio Conape e la Cooperativa Acli Lourdes in solido tra loro: a) alla reintegra nel possesso mediante restituzione, in favore della sig. Bencivenga, previo ripristino dell'originario stato dei suoli di sua proprietà; b) al risarcimento dei danni patrimoniali provocati alla ricorrente per l'occupazione illegittima da liquidarsi, su accordo delle parti, secondo il disposto di cui all'art. 34, comma 4, c.p.a;
- Il Comune di Cesa, in data 30.05.2019, proponeva appello avverso la sentenza del Tar innanzi al Consiglio di Stato;
- Il Consiglio di Stato, con sentenza n° 2131/2020, respingeva l'appello e confermava la sentenza di primo grado;
- In data 16.6.2020 gli eredi della sig.ra Bencivenga diffidavano il Comune di Cesa a dare esecuzione alla sentenza del Tar Campania n° 1850/2019;
- Successivamente con ricorso al Tar Campania Napoli r.g.n. 3580/2020 chiedevano l'ottemperanza alla sentenza del Tar Campania;
- Dato atto che l'area interessata dal decreto di occupazione allo stato è occupata, in parte dagli edifici realizzati dalla Cooperativa ed in parte da area cortilizia, per cui non si può procedere alla retrocessione del bene.

Tanto premesso ad al fine di procedere con l'emissione del decreto sanante si procede alla stima del bene in parola

ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DEL D.P.R. 8.6.2001 N. 327/2001

Per le aree sopra indicate non si è perfezionata la procedura espropriativa, nel termine fissato dal decreto di occupazione, in considerazione dell'insorgere di contenziosi con le ditte assegnatarie dei lotti, scaturiti al fine di reperire le somme dovute alla sig.ra Bencivenga Rosa.

Lotto di terreno distinto in catasto terreni del Comune di Cesa foglio 2 ex p.lla **868 (1416- 5030)** area occupata mq. 590,00

Valori OMI Agenzia Entrate – 1° semestre 2020 Per abitazioni tipo economico (da 550 Euro/mq a 800 Emq)**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione:** Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CESA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)
--	-----------------------	--------------------------------

Pertanto al fine di determinare il valore finale del prodotto edilizio a seguito all'operazione di trasformazione (Vmp), il costo da porre quale base di calcolo è di € **675,00** al mq.

Ne segue che il valore di mercato delle superfici a destinazione residenziale, oggetto di acquisizione è pari:

Area oggetto di acquisizione da parte dell'Ente: mq 590,00.

Indice fondiario di zona: 2,30 Mc/mq

Volumetria realizzabile. Mq 590 x 2,30 mc/mq = 1.357,00 mc

Superficie lorda edificabile (si considera un interpiano di m 3,30) = mc 1.357,00/3,00 m = 452,33mq

Si ottiene un valore finale del prodotto edilizio pari a:

Vmp = 452,33 mq x Euro/mq 675,00 = Euro 305.322,75

A tale importo vanno detratti i costi sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso di che trattasi, edifici residenziali, si possono così riassumere:

- costo di costruzione dell'edificio (50-55 % di Vmp)
- spese tecniche (5% di Vmp)
- oneri di urbanizzazione (10 % di Vmp)
- utile d'impresa (15-20 % di Vmp)
- oneri finanziari (5 % di Vmp)

Ne segue che, il valore Va dell'area si attesta tra il 5% e il 15% di Vmp.

Si assumerà pertanto un valore medio di riferimento di Varea pari al 10,0 % di Vmp.

Varea = Euro 305.322,75 x 0,1 = 30.532,27 Euro

Si ottiene pertanto un valore venale a mq di:

V area a mq = 30.532,27 Euro/590 mq = **51,74** Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE VENALE DEL SUOLO ALLA DATA DI OCCUPAZIONE

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si fissa un valore venale del suolo stabilito pari ad Euro 38,80 (già ridotto della percentuale del 25% ai sensi art. 37 comma 1) all'atto dell'immissione in possesso.

Pertanto l'importo per l'acquisizione delle aree, da riconoscere agli eredi della Sig.ra Bencivenga Rosa è pari ad € 22.892 ,00

A. Corrispettivo da pagare alla Sig.ra Bencivenga Rosa rivalutato

dal 10/10/1986 al 10/02/2021 € 22.892 ,00

B. RISARCIMENTO PER OCCUPAZIONE SENZA TITOLO (c. 3. art. 42 bis)

B) interesse 5% su € 22.892,00 A) dal 10/10/1986 al 03/02/2021 € 30.307,07

102

Interessi calcolati, senza capitalizz

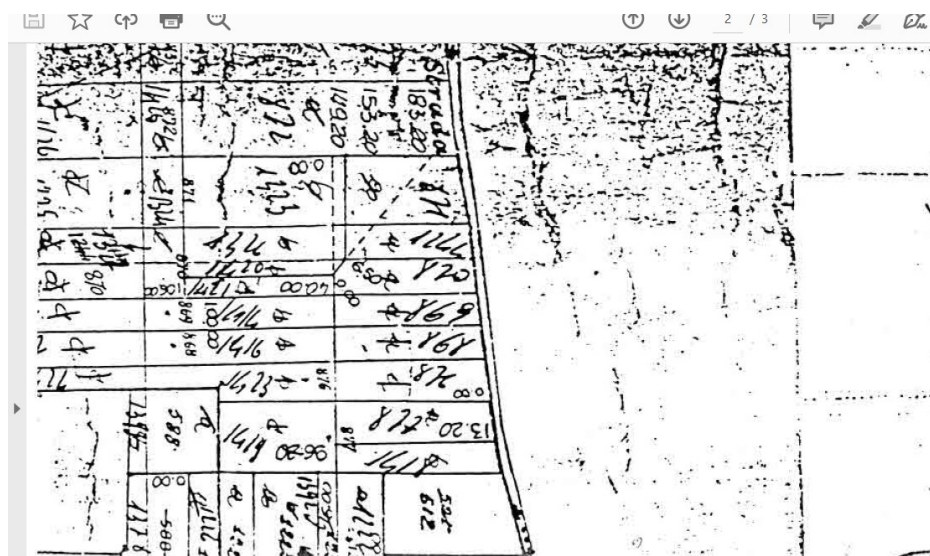
Interessi dal:	Interessi al:	Capitale:	Tasso:	Num
10/10/1986	15/12/1990	€22.892,00	5,00%	1527
16/12/1990	31/12/1996	€22.892,00	10,00%	2208
01/01/1997	31/12/1998	€22.892,00	5,00%	730
01/01/1999	31/12/2000	€22.892,00	2,50%	731
01/01/2001	31/12/2001	€22.892,00	3,50%	365
01/01/2002	31/12/2003	€22.892,00	3,00%	730
01/01/2004	31/12/2007	€22.892,00	2,50%	1461
01/01/2008	31/12/2009	€22.892,00	3,00%	731
01/01/2010	31/12/2010	€22.892,00	1,00%	365
01/01/2011	31/12/2011	€22.892,00	1,50%	365
01/01/2012	31/12/2013	€22.892,00	2,50%	731
01/01/2014	31/12/2014	€22.892,00	1,00%	365
01/01/2015	31/12/2015	€22.892,00	0,50%	365
01/01/2016	31/12/2016	€22.892,00	0,20%	366
01/01/2017	31/12/2017	€22.892,00	0,10%	365
01/01/2018	31/12/2018	€22.892,00	0,30%	365
01/01/2019	31/12/2019	€22.892,00	0,80%	365

C. INDENNIZZO NON PATRIMONIALE (c. 5 art. 42 bis)

C) 20% su A) € 22.892,00 = € 4.578,40

D. Sommano A)+B)+C) = € 57.777,47

Planimetrie catastali





Cesa li 03.02.2021

Il Responsabile dell'UTC
Ing. Luigi Massaro