

COMUNE DI CASAPULLA (CASERTA) (C.f. 80005150612) – ESTRATTO Decreto n. 01 del 14.05.2024 – prot.8752 del 16.05.2024 - Acquisizione sanante delle aree ricadenti nel PEEP LOCALITÀ "VIGNA" di Via 4 novembre, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, (La versione integrale del è disponibile e scaricabile al seguente link: https://www.comune.casapulla.ce.it/c061021/mc/mc_p_dettaglio.php?id Pubbl=15447)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO:

- che con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 685 del 17 aprile 1979 veniva approvato il piano di edilizia economica e popolare denominato "PEEP - lo- calità Vigna" in Comune di Casapulla;
- che con deliberazioni consiliari n. 165 e 166 del 7 settembre 1984 e n. 2/87 del 1° dicembre 1987, esecutive, il Comune di Casapulla (CE) adottava il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare - 167 in località "Vigna";
- che con decreti sindacali n. 3/87 del 1° dicembre 1987, n. 1/89 in data 1° marzo 1989, n. 2/89 in data 22 giugno 1989, n. 1/91 in data 11 novembre 1991 veniva disposta l'occupazione in via d'urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione del predetto Piano di Zona;
- che con provvedimento del Sindaco del Comune di Casapulla (CE) in data 9 ottobre 1993 veniva determinata la misura dell'indennità da corrispondere a titolo definitivo agli aventi diritto per l'espropriazione degli immobili occorrenti per la realizzazione del Piano di Zona in località "Vigna" in base ai criteri previsti dalla Legge 11 luglio 1992 n. 333;
- che i comproprietari delle aree soggette alla procedura espropriativa, dichiaratisi disposti alla cessione volontaria dei diritti vantati accettando l'indennità di cui al richiamato provvedimento sindacale in data 9 ottobre 1993, stipulavano i seguenti atti di cessione volontaria in favore del Comune di Casapulla, tutti rogati dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere:
 1. atto in data 28 aprile 1994, repertorio n. 31043, registrato a Caserta il 16 maggio 1994 al n. 2773, avente ad oggetto la cessione da parte di BUONPANE Giulio dei diritti in ragione di 195,82/1000 (centonovantacinquevirgolaottantaduemillesimi)
 2. atto in data 30 giugno 1994, repertorio n. 31659, registra to a Caserta il 18 luglio 1994, avente ad oggetto la cessione da parte di BUONPANE Maria e BUONPANE Rosanna dei diritti in ragione di 52,77/1000 (cinquantadue virgola settantasette mil- lesimi) ciascuna e quindi per complessivi diritti in ragione di 105,54/1000 (centocinque virgola cinquantaquattro millesimi)
 3. atto in data 28 aprile 1994, repertorio n. 32198, registra- to a Caserta il 13 ottobre 1994 al n. 5725, avente ad oggetto la cessione da parte di GRANATA Silvana dei diritti in ragione di 101,38/1000 (centouno virgola trentotto millesimi)
 4. atto in data 21 dicembre 1994, repertorio n. 33016, regi- strato a Caserta il 9 gennaio 1995 al n. 259, avente ad oggetto la cessione da parte di BUONPANE Giulio dei diritti in ragione di 52,77/1000 (cinquantadue virgola settantasette mille- simi) precisandosi che, nel citato rogito, per mero errore materiale la quota trasferita veniva erroneamente indicata in "5,277/1000";
 5. atto in data 21 dicembre 1994, repertorio n. 33017, regi- strato a Caserta il 9 gennaio 1995 al n. 260, avente ad ogget- to la cessione da parte di GRANATA Maria e GRANATA Paola dei diritti in ragione di 101,38/1000 (centouno virgola trentotto millesimi) ciascuna, e quindi per complessivi diritti in ragione di 202,76/1000 (duecentoduevirgolasettantaseimillesimi) precisandosi che, nel citato rogito, per mero errore mate- riale le quote trasferite venivano erroneamente indicate in "10,138/1000";
- che avverso i suddetti decreti di occupazione d'urgenza ricorrevano le sig.re BUONPANE Chiara e BUONPANE Paola (giusta atto di citazione notificato il 3 gennaio 1997) e, con sentenza n. 683 (n. 89/97 R.G., 740/05 cron., 691/05 rep) in data 5 aprile 2005, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere condannava il Comune di Casapulla al pagamento, nel termine di 30 gg., in favore delle ricorrenti BUONPANE Chiara e BUONPANE Paola delle somme a titolo di risarcimento del danno per illegittima occupazione dei complessivi diritti di 105,54/1000 (centocinquevirgola cinquantaquattromillesimi) dalle stesse vantati, in eguali quote, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali cui faceva seguito, causa inerzia del debitore, ricorso al T.A.R. Campania da parte delle creditrici;

- che con provvedimento prefettizio in data 8 gennaio 2007, n. 22046, veniva nominato commissario "ad acta" la dott.ssa MACCHIARELLA Serina (giusta il verbale di insediamento in data 29 marzo 2007), la quale deliberava (deliberazione n. 1 del 27 novembre 2007) la legittimità del debito per un importo complessivo determinato in euro 308.522,75 (trecentottomilacinquecentoventidue virgola settantacinque), comprensivo di indennità ed interessi maturati, autorizzando l'assunzione di mutuo da parte del Comune di Casapulla con la Cassa di Depositi e Prestiti;
- che successivamente i restanti espropriandi che non hanno accettato le indennità offerte, hanno avviato procedimenti giudiziari che si sono conclusi con le seguenti sentenze:
 - TAR Campania - Sezione V° - n. 7437/2021 del 03.11.2021 per la proprietà della sig.ra Buonpane Bruna;
 - TAR Campania - Sezione V° n. 02554/2022 del 05.04.2022 per la proprietà dei sig.ri Buonpane Giuseppe + altri;
 - TAR Campania - Sezione V° - n. 01432/2023 del 21.02.2023, di ottemperanza all'obbligo disposto con la sentenza precedente,

dove è stato disposto:

a) la condanna del Comune di Casapulla alla reintegra nel possesso, mediante restituzione in favore della parte ricorrente, previo ripristino dell'originario stato, dei suoli siti nel territorio comunale, attualmente oggetto di occupazione illegittima, con salvezza degli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 42 bis T.U. Espropri da assumersi nel termine indicato in motivazione;

b) la condanna del Comune di Casapulla al risarcimento dei danni patrimoniali provocati ai ricorrenti per l'occupazione illegittima, nei sensi e limiti di cui in motivazione, da liquidarsi, su accordo delle parti, secondo il disposto di cui all'art. 34, comma 4, c.p.a., in base ai criteri generali pure indicati in motivazione e nel termine ivi fissato;

c) la condanna del Comune di Casapulla al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese di lite, oltre accessori come per legge e rimborso del contributo unificato.;

- che il compendio immobiliare trasferito pro-quota con i cennati provvedimenti **all'epoca** era individuato presso il competente Ufficio Tecnico Erariale con i seguenti dati:

in catasto terreni, alla partita 1786, foglio 3, particelle

- 539 (ex part. 115/c) di are 65.44;
- 8 di ha 1.48.47;
- 118 di are 5.60;

in catasto fabbricati, alla partita 36, foglio 5, particelle:

- 383 e 384, cat. A/6, vani 4;

che sull'originaria consistenza, inclusa nell'insediamento produttivo abitativo P.E.E.P. 167 "località Vigna", venivano edificati più corpi di fabbrica;

che l'intera area risulta pertanto **oggi individuata**, a seguito di successive variazioni catastali,

in catasto fabbricati, al foglio 3, particelle:

- 702, ente urbano, superficie are 24.00;
- 709, ente urbano, superficie are 14.00;
- 710, ente urbano, superficie are 11.88;
- 5001, ente urbano, superficie are 35.63;
- 5003, ente urbano, superficie are 10.80;
- 5004, ente urbano, superficie are 10.80;

al foglio 5, particella

- 5147, subalterni 1 e 2 (tra loro graffiati), categoria A/6, classe 1[^], consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 120, totale escluse aree scoperte mq. 120, rendita euro 90,90;

in catasto terreni, al foglio 3, particelle:

- 699, seminativo di classe 1[^], superficie are 80.33
- 704, seminativo di classe 1[^], superficie are 20.95
- 705, seminativo di classe 1[^], superficie are 21.88
- 706, seminativo di classe 1[^], superficie are 9.05

RICHIAMATE:

- la deliberazione di C.C. n. 3 del 21.04.2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale viene disposta l'acquisizione sanante delle aree occupate per la realizzazione del piano di Edilizia Economica e Popolare di Via 4 Novembre "località Vigna" e l'attivazione procedura ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 in esecuzione a quanto disposto dalle citate sentenze TAR Campania - Sezione V°
 - n. 7437/2021 del 03.11.2021,
 - n. 02554/2022 del 05.04.2022
 - n. 01432/2023 del 21.02.2023;
- la Relazione prot. 16275 del 07.09.2023, redatta dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Casapulla, denominata RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 42-bis T.U. ESPROPRI PER L'ACQUISIZIONE DELL'AREA "PEEP VIGNA", nell'ambito della quale l'indennità espropriativa viene quantificata in €.1.032.844,10 a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni prodotte con i prot. n° 12069/23, n°12229/23 e n° 12710/23;
- la nota della Cassa ddpp prot. N. 2149422/23 del 08.11.2023, con la quale per l'esame della concessione del prestito in esame, veniva richiesto di differenziare la domanda di prestito ordinario limitatamente alle sole spese riconducibili all'art. 42-bis del dpr 370/01 ed inserire la restante parte con mezzi propri;
- la deliberazione di C.C. n. 60 del 19.12.2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale viene:
 - confermata l'acquisizione sanante delle aree occupate per la realizzazione del PEEP "LOCALITÀ VIGNA"
 - differenziata l'indennità correlate alla procedura ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001;
 - preso atto della stima redatta dall'ufficio tecnico per un importo complessivo di € 1.032.844,10 ai sensi dell'art. 42-bis T.U. espropri per l'acquisizione dell'area "PEEP VIGNA", prot. 16275 del 07.09.2023 -
 - precisato che l'indennità determinata è finanziata in parte con mutuo Cassa ddpp e in parte con risorse da attingere dal Bilancio Comunale così come corrispondente alla somma complessiva di €. 1.032.844,10 risulta finanziata, nel modo seguente:
 1. €. 840.002,41 con mutuo con la Cassa ddpp POSIZIONE N. 6219828
 2. €. 192.841,69 mediante l'utilizzo dell'Avanzo di Amministrazione anno 2022, "parte destinata agli investimenti";

VISTE le note prot.n. 2705-2709-2713- 2716 del 15.02.2024, con le quali -ai sensi dell'art. 45 del dpr 327/01, il Responsabile del Settore LL.PP. ha proceduto a formulare proposta di accettazione delle indennità determinate con la citata relazione di stima prot. 16275/2023 , delle rispettive residue quote di proprietà al fine di poter disporre il pagamento diretto delle indennità accettate ed il deposito presso la Cassa DDPP delle indennità non accettate;

VISTE le note:

- prot. 3607 del 29.02.2024 della sig.ra BUONPANE BRUNA
- prot. 5086 del 21.03.2024 del sig. BUONPANE GIULIO
- prot. 5085 del 21.03.2024 della sig.ra BUONPANE CONCETTA
- prot. 5083 del 21.03.2024 della sig.ra BUONPANE ROSA MADDALENA
- prot. 5267 del 25.03.2024 della sig.ra FRATEPIETRO PAOLA
- prot. 4801 del 18.03.2024 del sig. BUONPANE GIUSEPPE

con le quali gli espropriandi insoluti hanno accettato l'indennità loro offerta ed hanno manifestato la propria volontà alla cessione delle proprie quote di proprietà delle aree ancora da acquisire;

DATO ATTO che sono interessate alla procedura di acquisizione sanante ex art. 42 bis T.U. Espropriazione, di cui al presente decreto, le particelle catastali di seguito indicate:
Superficie complessiva oggetto d'intervento PEEP, così distinta:

Foglio 3 Particelle	SUPERFICIE URBANIZZAZIONE	DESTINAZIONE STANDARD.
---------------------	------------------------------	------------------------

N.	MQ	///
699	8.036	Strade di Piano, Parcheggi, Verde Pubblico
700	1.080	Lotto N. 2
701	1.080	Lotto N. 3
702	1.200	Lotto N.5
703	1.200	Lotto N.6
704	2.095	Asilo Nido
705	2.188	Verde Attrezzato
706	905	Centro Sociale
707	1.200	Lotto N.11
709	1.400	Lotto N.14
710	1.188	Lotto N.15
Parziale	21.569	
Foglio 5 Particella 5147 subalterni 1 e 2 (ex- 383 e 384)	394	Interesse Pubblico
Totale	21.963	

RAVVISATA, la necessità da parte di questa Amministrazione, di portare a conclusione definitiva la vicenda, in esecuzione delle citate sentenze TAR Campania, che oramai si trascina da tempo e che ha visto l'Ente soccombente nei vari gradi di giudizio;

RAVVISATA la necessità, per le motivazioni indicate, di disporre l'acquisizione al patrimonio dell'Ente dei terreni su cui ricadono i manufatti e le opere di urbanizzazione oltre le aree oggetto di concessione, ai sensi della L. 865/71, giuste convenzioni stipulate, di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare attuato in località "Vigna", 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...";

... omissis

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale di Casapulla con deliberazione di C.C. n. 3 del 21.04.2023, in esecuzione delle citate sentenze TAR Campania, si è pronunciato a favore dell'acquisizione sanante ex

art. 42 bis T.U. Espropriazioni delle aree PEEP ancora non acquisite

... **omissis**

ATTESO che alla luce delle valutazioni di cui sopra, con comunicazione a firma del Responsabile del Settore Tecnico Comunale nonché Responsabile del Procedimento prot. n° 10377 del 31.05.2023 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;

... **omissis**

VISTA la relazione di stima prot. 16275 del 07.09.2023, redatta da questo ufficio nella quale è stata determinata in favore dei proprietari delle aree l'indennizzo dovuto in complessivi euro 1.032.844,10, al netto degli acconti già corrisposti da questo Ente.....

DATO ATTO che l'indennità così determinata è stata finanziata in parte con mutuo Cassa ddpp e parte con risorse da attingere dal Bilancio Comunale così come segnatamente viene indicato:
la somma complessiva di **€. 1.032.844,10** pertanto risulta finanziata, nel modo seguente:

1. € 840.002,41 con mutuo con la Cassa ddpp POSIZIONE N. 6219828

2. € 192.841,69 mediante l'utilizzo dell'Avanzo di Amministrazione anno 2022, "parte destinata agli investimenti";

... **omissis**

VISTI

- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;
- il DPR 8 giugno 2001 n. 327, art. 42-bis;
- la relazione di stima predisposta da questo ufficio assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 16275 del 07.09.2023

Alla stregua dell'istruttoria amministrativa compiuta e delle risultanze e degli atti richiamati nella premessa, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge

DECRETA

Per le motivazioni in premessa, ed in ottemperanza al giudicato delle citate sentenze TAR Campania - Sezione V° - n. 7437/2021 del 03.11.2021, n. 02554/2022 del 05.04.2022 e n. 01432/2023 del 21.02.2023, che qui si intendono integralmente riportate:

Articolo 1

Sono acquisite ai sensi dell'art. 42-bis del DPR327/01 e ss.mm.ii. al patrimonio del Comune di Casapulla, codice fiscale 80005150612, le aree di seguito indicate, ricadenti nel PEEP località "VIGNA" di Via 4 novembre la piena proprietà in ragione di 236,19/1000 (duecentotrentaseivirgoladiciannove millesimi) dell'area urbana ricadente nell'insediamento abitativo del 1° Piano di Zona P.E.E.P località "Vigna" del Comune di Casapulla (CE), già avente una superficie catastale di ettari due, are diciannove e centiare sessantatre, già confinante con via 4 Novembre, alveo Marotta, eredi Raino Pasquale, o aventi causa e cooperativa Stefania, salvo se altri, già riportata in catasto terreni, alla partita 1786, foglio 3, particelle 539 (ex part. 115/c) di are 65.44; 8 di ha 1.48.47; 118 di are 5.60; ed in catasto fabbricati, alla partita 36, foglio 5, particelle 383 e 384, cat. A/6, vani 4.

Si precisa che il suddetto compendio, a seguito di successive variazioni catastali, è attualmente riportato, infra maggiore consistenza scaturente dall'incorporazione di ulteriori aree pervenute da altri aventi causa,

* in catasto fabbricati, al foglio 3, particelle:

- 702, ente urbano, superficie are 24.00 (ex particella 8) derivata dalla fusione con la particella 703;
- 709, ente urbano, superficie are 14.00 (ex particella 8);
- 710, ente urbano, superficie are 11.88 (ex particella 8);
- 5001, ente urbano, superficie are 35.63 (ex, parzialmente, particella 707, ed, in precedenza, ex

- particella 8)
- 5003, ente urbano, superficie are 10.80 (ex particella 700 ed, in precedenza, ex particella 8);
 - 5004, ente urbano, superficie are 10.80 (ex particella 701 ed, in precedenza, ex particella 8);
- al foglio 5, particella
- 5147, subalterni 1 e 2 (tra loro graffati), categoria A/6, classe 1[^], consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 120, totale escluse arre scoperte mq. 120, rendita euro 90,90;
- * in catasto terreni, al foglio 3, particelle:
- 699 (ex particella 8), seminativo di classe 1[^], superficie are 80.33, reddito dominicale euro 168,02, reddito agrario euro 47,71;
 - 704 (ex particella 8), seminativo di classe 1[^], superficie are 20.95, reddito dominicale euro 43,82, reddito agrario euro 12,44;
 - 705 (ex particella 8), seminativo di classe 1[^], superficie are 21.88, reddito dominicale euro 45,77, reddito agrario euro 13,00;
 - 706 (ex particella 8), seminativo di classe 1[^], superficie are 9.05, reddito dominicale euro 18,93, reddito agrario euro 5,28;
- L'immobile individuato catastalmente al foglio 5, particella 5147, subalterni 1 e 2 è rappresentato graficamente nella planimetria depositata in catasto in data 19 dicembre 1939, scheda n. 3724359.

Articolo 2

Il presente atto di acquisizione sanante sarà notificato ai proprietari che seguono ed indicati nel successivo articolo "3", precisando che lo stesso comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva fino all'avvenuto pagamento delle somme dovute a cura dell'Ente e sarà soggetto a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Voltura presso l' U.T.E competente per territorio a cura e spese del Comune.

Articolo 3

Il presente provvedimento dispone:

DI LIQUIDARE in favore degli eredi Buonpane ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., l'indennizzo di euro € 1.032.844.10, per l'acquisizione delle aree descritte dall'articolo "1" del presente decreto, da ripartire in base alle rispettive quote di proprietà , come da prospetto di seguito riportato, nella misura dell'importo accettato..... omissis..:

... omissis

DI PAGARE, per il tramite del competente Ufficio Finanziario dell'Ente, in favore dei suddetti proprietari l' indennizzo predetto, da intendersi quale liquidazione per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale e per il risarcimento per il periodo di occupazione senza titolo, così come previsto dall'art. 42 bis comma 4 del D.P.R. n° 327 dell'08.06.2001.

DI TRASMETTERE all' Ufficio Ragioneria dell'Ente per quanto di competenza, che nel termine di giorni 30 giorni dall'emissione del presente provvedimento, provvederà al pagamento delle somme, innanzi indicate, ai sensi dell'art. 42-bis del dpr 327/2001 con la seguente imputazione:

- la somma di € 840.002,41 è impegnata al capitolo 3100/50 (mutuo Cassa DDPP n. 6219828) del Bilancio c.e.,
- la somma di € 192.841,69 è impegnata al capitolo 3100/53 (indennità di esproprio loc. VIGNA), del Bilancio c.e.,

Articolo 4

Il presente decreto acquisisce le ultime quote residue di proprietà in comune ed indivisa, descritta all'articolo "1" e costituisce integrale acquisizione delle aree ricadenti nell'ambito del PEEP località "VIGNA", si riporta l'elencazione dei provvedimenti ablativi dell'integrale acquisizione al patrimonio dell'Ente:

Articolo 5

Si invocano le agevolazioni tributarie relative all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e

dell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali in quanto trova applicazione il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 - Disciplina delle agevolazioni tributarie – che all'art. 32 (denominato : *Edilizia economica e popolare*), al comma “2” così dispone:

“Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma.”

Articolo 6

Il presente atto di acquisizione sarà pubblicato per sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (B.U.R.C.), all'albo Pretorio, nonché, sul sito istituzionale del Comune di Casapulla e notificato agli espropriati interessati;

Il presente provvedimento sarà, altresì, 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 7

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 DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI
arch. Raffaele Miele

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)