



N° PAP-00408-2024

Il presente atto viene affisso all'Albo
Pretorio on-line
dal 23/05/2024 al 22/06/2024

L'incaricato della pubblicazione
ANGELO GIUSEPPE TURCO

Comune di San Gregorio Magno Provincia di Salerno

DECRETO DIRIGENZIALE N°: 30/2024

Settore / Ufficio: AREA TECNICA

Oggetto: ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE UTILIZZATE PER
SCOPI DI INTERESSE PUBBLICO IN ASSENZA DI VALIDO ED EFFICACE
PROVVEDIMENTO DI ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 42/BIS DEL D.P.R. 327/2001.

Il Dirigente

OGGETTO: ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE UTILIZZATE PER
SCOPI DI INTERESSE PUBBLICO IN ASSENZA DI VALIDO ED EFFICACE
PROVVEDIMENTO DI ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 42/BIS DEL D.P.R. 327/2001.
IMMOBILI UBICATI IN CODESTO COMUNE DEL "CENTRO SPORTIVO IN LOC. VALLE",
CATASTALMENTE INDIVIDUATI AL FOGLIO 24 PARTICELLE NN. 1323 e 1325.

San Gregorio Magno, 23/05/2024

Il Dirigente

ANGELO GIUSEPPE TURCO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005)



ANGELO GIUSEPPE
TURCO
23.05.2024
18:51:03 UTC

fonte: <http://burc.regione.campania.it>



COMUNE DI SAN GREGORIO MAGNO

(PROVINCIA DI SALERNO)

AREA TECNICA

DECRETO N. 30/2024 del 23/05/2024

OGGETTO: ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE UTILIZZATE PER SCOPI DI INTERESSE PUBBLICO IN ASSENZA DI VALIDO ED EFFICACE PROVVEDIMENTO DI ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 42/BIS DEL D.P.R. 327/2001. IMMOBILI UBICATI IN CODESTO COMUNE DEL "CENTRO SPORTIVO IN LOC. VALLE", CATASTALMENTE INDIVIDUATI AL FOGLIO 24 PARTICELLE NN. 1323 e 1325.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Il Comune di San Gregorio Magno (SA), con sede in San Gregorio Magno (SA) in Piazza Municipio 1; C.F. 82001770658, nella persona dell'arch. Turco Angelo Giuseppe, nato a Sicignano degli Alburni (SA) il 27 Dicembre 1961, nella qualità di Responsabile dell'area Tecnica, nominato con Decreto Sindacale n.ro 9 del 23 gennaio 2024, assegnatario quale dirigente degli atti di gestione del Comune, giusto art. 107 e 109 del D.L. 18/08/2000 n. 267;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 256 del 23.10.1987 il Comune di San Gregorio Magno ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione del Centro Sportivo in località Valle, autorizzando l'occupazione in via di urgenza delle relative aree;
- con decreto prot. 2635 del 14.03.1988 è stata disposta l'occupazione delle particelle nn. 90-91-92-93-94-95-96-1323-1325-1327-1329-1331-1333-1335-1336-1337-1339-1341 del foglio 24 interessate dall'intervento;
- con verbali in data 07.04.1988 e 08.04.1988 è stata disposta la occupazione delle predette particelle;
- con delibera di Giunta Comunale n. 130 del 17.05.1989, riconfermata con le successive delibere n. 24/1990 e n. 291/1990, è stato approvato il piano particellare di esproprio;
- con decreto n. 125 in data 08.01.1991 è stata disposta l'occupazione relativamente alla maggiore consistenza delle particelle n. 84-87-86-90-348;
- con delibera di Giunta Comunale n. 218 in data 30.12.2004 è stato approvato il frazionamento delle aree occupate;
- la procedura di esproprio di cui sopra non si è conclusa nel termine all'uopo prescritti, stante la mancata adozione dei decreti di espropriazione;
- il progettato Centro Sportivo è stato comunque realizzato ed ultimato ed è tuttora operante, insistendo sulle particelle 90-91-92-93-94-95-96-1323-1325-1327-1329-1331-1333-1335-1336-1337-1339-1341 del fgl. 24;
- con delibera di Giunta Comunale n. 21 in data 03.03.2022, ad oggetto "Acquisizione al patrimonio comunale delle aree su cui è stato realizzato il Centro Sportivo in località Valle – Determinazioni", la Giunta Comunale, tra l'altro, ha dato atto "della necessità di acquisire al patrimonio comunale tutte le aree sulle quali è stato realizzato il Centro Sportivo in località Valle" e "di avvalersi, allo scopo di cui sopra, a tutela degli interessi dell'Ente, di apposito servizio di assistenza legale stragiudiziale da parte di un professionista esperto in diritto amministrativo e, in particolare, nel procedimento amministrativo di espropriazione per pubblica utilità, al fine di valutare i presupposti motivazionali e procedurali volti alla acquisizione da parte dell'Ente dei terreni su cui è stato realizzato il Centro Sportivo in località Valle;
- con delibera di Giunta Comunale n. 39 in data 31.03.2022, ad oggetto "Presa d'atto parere del professionista esperto in diritto amministrativo, relativo alla acquisizione al patrimonio comunale delle aree su cui è stato realizzato il Centro Sportivo in

località Valle – Indirizzi”, si è deliberato “[...] 2. Di prendere atto e fare proprio il parere reso dal *Professionista esperto in diritto amministrativo*, acclarato al protocollo generale del Comune in data 28.03.2022 al n. 2574; 3. Di demandare al Responsabile dell’Area Tecnica dell’Ente, Arch. Angelo Giuseppe Turco, l’adozione degli atti consequenziali, formulando allo stesso gli indirizzi in delibera riportati, ovvero all’acquisizione ex art. 42- bis, D.p.r. n. 327/2001;

- il sottoscritto Responsabile dell’Area Tecnica, con atto in data 20.05.2022 prot.llo com.le 4374/2022, pubblicato all’albo pretorio *on line* con il n. PAP-00388-2022 dal 20.05.2022 al 19.07.2022, ad oggetto “CENTRO SPORTIVO LOC. VALLE avvio del procedimento diretto all’acquisizione coattiva sanante di terreni occupati dall’opera pubblica, ai sensi dell’art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327”, con allegato “Elenco immobili ricadenti nel Comune di San Gregorio Magno (SA) da acquisire ai sensi dell’art. 42 bis del T.U. Espropri”, ha dato avvio al procedimento;

TANTO PREMESSO

VISTA e richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 00038/2022 del 25/11/2022, con la quale è stata accertata, per le motivazioni in essa contenute, la sussistenza di plurime e concrete ragioni di interesse pubblico per procedere all’acquisizione al patrimonio indisponibile dell’Ente ai sensi e per gli effetti dell’art. 42-*bis* del DPR n. 327/2001 delle aree su cui insiste il Centro Sportivo, particelle nn. 90-91-92-93-94-95-96-1323-1325-1327-1329-1331-1333-1335-1336-1337-1339-1341 del foglio 24; nonché di incaricare il Responsabile dell’Area Tecnica all’adozione degli atti successivi alla approvazione della presente deliberazione volti alla formalizzazione dell’acquisizione al patrimonio indisponibile dell’Ente delle aree su cui insiste il Centro Sportivo, particelle nn. 90-91-92-93-94-95-96-1323-1325-1327-1329-1331-1333-1335-1336-1337-1339-1341 del foglio 24, oltre che alla determinazione ed alla liquidazione delle previste indennità, alla stregua dei parametri stabiliti dalla citata normativa di settore;

Evidenziato che il realizzato Centro Sportivo, tutt’ora funzionante e adibito all’originaria destinazione, è stato oggetto di plurimi interventi di manutenzione, come da documentazione agli atti dell’Ente;

Evidenziato, ancora, che con i precedenti atti e deliberati consiliari è stata rappresentata la sussistenza dei presupposti per procedere all’acquisizione sanante dei fondi *de quibus*;

Preso atto, ribadito ed accertato che:

- l’opera è stata regolarmente realizzata ed ultimata;
- di conseguenza, le aree risultano, allo stato, irreversibilmente trasformate ed adibite ad attività di pubblico interesse, onde ne è oggettivamente impossibile la loro restituzione, così come risultano preminenti gli interessi pubblici sottesi alla sua definitiva acquisizione al patrimonio comunale;
- in tale ottica risultano rilevanti anche gli ingenti oneri sostenuti dal Comune per la manutenzione dell’impianto;
- sotto l’opposto crinale, le posizioni dei privati proprietari risultano recessive rispetto alla conservazione del bene, posto che le azioni promosse, peraltro solo da alcuni di essi, sono state tese alla definizione del procedimento anche mediante l’adozione di un provvedimento di acquisizione sanante, oltre che alle connesse pretese patrimoniali;
- ad oggi, attesa la complessa vicenda come sopra sintetizzata, non è possibile definire l’*iter* espropriativo con un ordinario provvedimento ablatorio;
- in ogni caso, ogni definitiva valutazione sui descritti profili è rimessa alla decisione del competente Organo consiliare;

Considerato che a tutt’oggi permangono i presupposti per l’acquisizione sanante del diritto di servitù sui beni in questione, stante:

- l’attualità e l’eccezionalità delle ragioni di interesse pubblico;
- la prevalenza delle medesime sui contrapposti interessi privati;
- la carenza di alternative all’acquisizione di cui all’art. 42-bis;
- il predetto interesse dei privati è meramente riconducibile ad aspetti economici e si concreta nella determinazione delle indennità risarcitorie;
- il comma 8 del medesimo art. 42-bis dispone che lo speciale procedimento acquisitivo è utilizzabile anche per fatti anteriori alla sua entrata in vigore;”

Ritenuto:

- di considerare attuale e preminente l’interesse pubblico al mantenimento dell’opera in questione così come realizzata sull’area, escludendo pertanto la restituzione del bene interessato agli originari proprietari;
- di dover, quindi, procedere all’acquisizione sanante dell’area occupata e trasformata in assenza di un valido titolo asservitivo, che configuri l’economicità e la convenienza dell’Ente comunale, nonché il rispetto della vigente normativa in materia di procedure espropriative;
- di disporre l’acquisizione del diritto di proprietà sulle aree catastalmente censite al foglio 24 p.lle 1323 e 1325 (terreni), in agro di San Gregorio Magno, dando conto che le indennità risarcitorie, come definite e stabilite, sono assorbenti anche del pregiudizio non patrimoniale come definito dal comma 1 dell’art. 42-bis;”

Ritenuto, altresì, necessario ed indifferibile provvedere alla sanatoria delle formalità rimaste inadempite, con particolare riferimento alla garanzia del contraddittorio endoprocedimentale, la cui carenza ha determinato l'annullamento delle precedenti determinazioni assunte dall'Amministrazione comunale;

Evidenziato che, l'art. 3 del T.U. espropri, ai commi 2 e 3, dispone testualmente quanto segue: "2. Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo. [...] 3. Colui che risulta proprietario secondo i registri catastali e riceva la notificazione o comunicazione di atti del procedimento espropriativo, ove non sia più proprietario è tenuto di comunicarlo all'amministrazione procedente entro trenta giorni dalla prima notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile";

Visto l'art. 11 del T.U. espropri, il cui comma 2 dispone che l'avviso di avvio del procedimento deve essere comunicato personalmente agli interessati e, qualora il numero dei destinatari sia superiore a 50, la comunicazione viene effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio *on line* dell'Ente, nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale e, ove istituito, sul sito informatico della Regione o Provincia autonoma nel cui territorio ricadono gli immobili; gli interessati possono formulare entro i successivi trenta giorni osservazioni che vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni;

Interpellati, pertanto, i registri catastali e dato atto che, come risulta dagli stessi, le particelle nn. 1323 e 1325 del foglio 24 risultano catastalmente intestate ai soggetti elencati nella tabella sottostante:

ID Ditta	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	Codice Fiscale	Proprietà/Comproprietà	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Ha	aa	ca	Superficie soggetta ad esproprio mq
1	COPPOLA Francesco nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	Proprietà 1000/1000	24	1323	Uliveto	3		03	87	387,00
2	PERNA Francesco nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	Proprietà 1000/1000	24	1325	Seminativo	4		02	21	221,00

Ritenuto di procedere ex art. 42 *bis* del d.p.r. n.327/2001, all'acquisizione sanante dei terreni, riportati in catasto al foglio 24 particelle 1323 e 1325, non potendo disporre la riassegnazione ai legittimi proprietari per la comprovata impossibilità già acclarata dal Consiglio Comunale e sia dalla intervenuta Sentenza del Consiglio di Stato n. 668/2021;

DATO ATTO che al fine della determinazione del valore dell'indennizzo, da corrispondere ai restanti proprietari dell'area per la quota di 62/120 summenzionata, ex articolo 42/bis, conformemente a quanto previsto dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 711/2015, dalle pronunce della Corte di Cassazione a SS.UU. 735 e 22096 del 2016 e dalla Sentenza 9 febbraio 2016 n. 2 del Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria, che 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:

A. VALORE VENALE DEL BENE

B. RISARCIMENTO PER L'OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA indennizzo a titolo risarcitorio per il periodo di occupazione senza titolo, pari al 5% annuo sul valore venale (comma 3 art. 42-bis);

C. PREGIUDIZIO PATRIMONIALE indennizzo non patrimoniale pari al 10% del valore venale (comma 1 art. 42-bis)

A- **VALORE VENALE DEL BENE**, stimato con riferimento alla data dell'atto di acquisizione sanante – Sentenza n. 01301/2022, R.G. 702/2021, del Tar Campania Sezione Staccata di Salerno - Sezione Seconda con riferimento al "valore di mercato" da considerare, lo stesso è **fissato in:**

✓ **€/mq 3,00**, relativamente al valore del terreno - relazione del sottoscritto Prot. n. 0000134/2022 del 07/01/2022;

CALCOLO DEL VALORE DELL'INDENNIZZO

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in San Gregorio Magno ed identificati in catasto al foglio 24 particelle nn. 1323 e 1325, per 1000/1000 dell'intero, pari a mq. **608 e**, quindi:

Valore venale – Pregiudizio patrimoniale (art. 42-bis, commi 1 e 3, del D.P.R. n. 321/2001 e s.m.i.)	(mq 608 * €/mq 3,00)	€ 1.824,00
Pregiudizio non patrimoniale (art. 42-bis, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.)	€ 1.824,00 * 10%	€ 182,40
Indennità di occupazione illegittima (interesse del 5% annuo sul valore venale di € 1.824,00: dal 09/04/1993 al 30/06/2024) (art. 42-bis, comma 3, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.)	€ 1.824,00 *[gg. 11.405/365 gg. *5%]	€ 2.690,03
TOTALE VALORE DELL'INDENNIZZO		€ 4.696,43

Ritenuto altresì che, COME GIA' STABILITO DALL'ORGANI CONSILIARE, nella valutazione degli interessi in conflitto, sia prevalente quello dell'Amministrazione Comunale ad acquisire formalmente la proprietà dell'area in questione, essendo la stessa da diversi anni destinata ad un utilizzo con rilevante finalità di interesse pubblico;

Ritenuto inoltre opportuno provvedere all'acquisizione del mappale occupato dal Comune di San Gregorio Magno anche al fine di regolarizzare la situazione di fatto creatasi con l'utilizzo di un'area di proprietà di soggetti differenti dal Comune stesso;

Ritenuto pertanto di poter procedere attraverso l'adozione di un decreto di acquisizione ai sensi dell'articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento diretto all'acquisizione coattiva sanante di terreni occupati dall'opera pubblica in oggetto, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 20.05.2022, prot.llo com.le 4374/2022, pubblicato all'albo pretorio on line con il n. PAP-00388-2022 dal 20.05.2022 al 19.07.2022, nonché notificata agli interessati;

Vista, altresì, la seconda comunicazione, a seguito della Delibera di C.C. n. 00038/2022 del 25/11/2022, di avvio del procedimento diretto all'acquisizione coattiva sanante di terreni occupati dall'opera pubblica in oggetto, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 20.05.2022, prot.llo com.le 1386/2023, pubblicato all'albo pretorio on line con il n. PAP-00136-2023 dal 16.02.2023 al 17.04.2023, nonché notificata agli interessati;

Evidenziato che a seguito delle comunicazioni di avvio del procedimento summenzionate non sono pervenute osservazioni, nel termine all'uopo assegnato, di trenta giorni;

Precisato che:

- l'adozione del presente decreto è stata preceduta da un apposito contraddittorio endoprocedimentale e che non sono pervenute osservazioni;
- il decreto in argomento è di mera esecuzione del deliberato consiliare che aveva già disposto l'acquisizione sanante;

Visto l'art. 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 00038/2022 del 25/11/2022;

Alla luce di tutto quanto sopra premesso, rilevato, considerato, ritenuto e visto, il sottoscritto Responsabile in ottemperanza del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e con particolare riferimento al Titolo II – Capo VII – Art. 42- *bis* del citato Testo Unico,

DISPONE

Art. 1 – L'acquisizione sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., in favore del Comune di San Gregorio Magno, con sede in San Gregorio Magno (SA), Piazza Municipio n. 1 C.F. 82001770658, beneficiario dell'espropriazione, per la causale di cui in narrativa, l'acquisizione sanante al proprio patrimonio indisponibile dei beni immobili di seguito descritti e rappresentati nella tabella riportata, autorizzandone il trasferimento del diritto di proprietà in capo al predetto Comune per l'intera superficie di mq 608,00 di terreno identificato in catasto terreni del Comune di San Gregorio Magno al Foglio 24, particelle:

Particella	Qualità	Classe	Ha	aa	ca	Superficie soggetta ad esproprio mq
1323	Uliveto	3		03	87	387,00
1325	Seminativo	2	4	02	21	221,00

La consistenza descritta viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù legalmente costituita, attiva e passiva. Dette aree, pertanto, sono trasferite in proprietà in capo al Comune di San Gregorio Magno ad ogni effetto di Legge ai sensi del disposto dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327/2001;

Art. 2 – Ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327/2001, l'indennizzo patrimoniale e non patrimoniale spettante ai proprietari dei beni indicati all'art. 1 che precede, è stabilito in Euro **4.696,43** come da calcolo di seguito riportato:

Valore venale – Pregiudizio patrimoniale (art. 42-bis, commi 1 e 3, del D.P.R. n. 321/2001 e s.m.i.)	(mq 608 * €/mq 3,00)	€ 1.824,00
Pregiudizio non patrimoniale (art. 42-bis, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.)	€ 1.824,00 * 10%	€ 182,40
Indennità di occupazione illegittima (interesse del 5% annuo sul valore venale di € 1.824,00: dal 09/04/1993 al 30/06/2024) (art. 42-bis, comma 3, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.)	€ 1.824,00 *[gg. 11.405/365 gg. *5%]	€ 2.690,03
TOTALE VALORE DELL'INDENNIZZO		€ 4.696,43

Art. 3 – Di dare atto che con propria Determina sarà disposto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327/2001, la liquidazione ed il pagamento dell'indennizzo come quantificato all'art. 2 che precede, pari a complessivi **Euro 4.696,43**, a favore, ed in quota parte spettante, ai legittimi proprietari entro trenta giorni dalla notifica del presente decreto:

ID Ditta	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	Codice Fiscale	Proprietà/ Comproprietà	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Ha	aa	ca	Superficie soggetta ad esproprio mq
1	COPPOLA Francesco nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	Proprietà 1000/1000	24	1323	Uliveto	3		03	87	387,00
2	PERNA Francesco nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	Proprietà 1000/1000	24	1325	Seminativo	4		02	21	221,00

Art. 4 – Di notificare il presente Decreto di acquisizione ai proprietari di cui all’elenco che precede, anche per tramite dei loro legali di fiducia;

Art. 5 – La notifica del presente Decreto ai soggetti indicati all’art. 4 che precede comporta il passaggio del diritto di proprietà a condizione che sia intercorso il pagamento del citato indennizzo ovvero del loro deposito;

Art. 6 – In forza del presente provvedimento sono automaticamente estinti tutti gli altri diritti reali o personali gravanti sui beni oggetto dell’acquisizione, salvo quelli compatibili con quelli cui l’acquisizione è preordinata; le azioni reali o personali esperibili non incidono sul presente procedimento e sugli effetti del Decreto;

Art. 7 – Il presente Decreto sarà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, a cura e spese del Comune di San Gregorio Magno, pubblicato all’albo pretorio del Comune e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania -BURC, nonché volturato e registrato a termini di legge a cura e spese dell’Ente espropriante;

Art. 8 – Il presente atto, essendo relativo ad una procedura espropriativa per causa di pubblica utilità, viene redatto in esenzione di bollo, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642;

Art. 9 – Ai sensi dell’art. 3, comma 4 della Legge n. 241/1990, si comunica che avverso il presente Decreto è ammessa impugnazione mediante ricorso avanti al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notificazione ovvero, in alternativa, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla medesima data.

Art. 10 – Questo Ufficio provvederà, entro trenta giorni dalla sua emanazione, alla trasmissione di copia integrale del presente provvedimento alla Corte dei Conti.

San Gregorio Magno lì 23/05/2024

Il Responsabile dell’Area Tecnica
(Arch. Angelo G. TURCO)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005)

