



CITTA' DI  
SAN GIORGIO A CREMANO

Città Metropolitana Di Napoli

**AREA: SETTORE 2**

**Decreto Dirigenziale N°: 53/2024**

**Dirigente: Dott. ALFONSO RAHO**

**OGGETTO: DECRETO DI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DPR 327/2001  
ACQUISIZIONE PATRIMONIO DEI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN  
GIORGIO A CREMANO, C.T. FOGLIO 4, PARTICELLA 5 (MQ. 10.950)**

**DECRETO DI ACQUISIZIONE SANANTE**

*ex art. 42-bis 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*

a favore del Comune di San Giorgio a Cremano, avente sede in San Giorgio a Cremano (NA), alla Piazza Carlo di Borbone, n. 10, per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dei beni immobili ubicati nel Comune di San Giorgio a Cremano, riportati in catasto terreni al foglio 4, particella 5 esteso per mq. 10.950.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE II****PREMESSO CHE:**

- il Comune di San Giorgio a Cremano, con decreto sindacale d'occupazione d'urgenza adottato in data 15 novembre 1982, registrato con il n. 31110, disponeva l'occupazione temporanea del fondo censito in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, particella 5, esteso per mq. 10.950, di proprietà dell'allora operante Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Napoli (di seguito, *breviter*, "IACP"), ai fini della realizzazione di una scuola elementare e materna in località San Martino - via Rubinacci;
- con successivo verbale del 20 dicembre 1982, questo Ente municipale procedeva alla consistenza ed alla immissione in possesso del suolo;
- il cespite, stante l'intervenuta realizzazione dell'opera pubblica, delineatasi, nei suoi connotati definitivi e nelle sue previste caratteristiche, era oggetto di irreversibile trasformazione in quanto interessato da un mutamento avente carattere permanente e definitivo con perdita, per l'immobile stesso, della sua originaria funzione economico sociale e della sua destinazione produttiva;
- oltre alla predetta struttura scolastica, recante l'odierna denominazione di Plesso "*Noschese*", sul medesimo fondo veniva attivato, altresì, un Centro di cottura, a tutt'oggi ancora insistente sulla particella in questione ed operante a diretto supporto del servizio di refezione scolastica cittadino;
- l'IACP della Provincia di Napoli, adiva l'Autorità Giudiziaria avverso la suddetta occupazione e, a seguito di declaratoria di difetto di giurisdizione intervenuta con la sentenza n. 11886 del 18 ottobre 2010 del Tribunale di Napoli, provvedeva ad adire il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania per la condanna del Comune di San Giorgio a Cremano, tra l'altro, al pagamento dell'indennità e al risarcimento per l'occupazione *sine titulo* e, pertanto, ritenuta illegittima, del fondo in argomento;
- frattanto, con Regolamento regionale Campania del 28 giugno 2016, n. 4, avente ad oggetto "*Riordino degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e istituzione dell'Agenzia campana per l'edilizia residenziale - ACER in attuazione dell'articolo 3, comma 4, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2016, n. 1*" veniva istituita l'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, avente sede in Napoli (NA), alla via Domenico Morelli 75 (di seguito, *breviter*, "ACER") che subentrava in tutti i rapporti

giuridici attivi e passivi degli IACP, ivi compresa la titolarità del bene immobile in argomento e, per l'effetto, anche nella posizione giuridica di soggetto espropriato;

- all'esito del relativo giudizio, con Sentenza n. 06651/2021 - notificata in data 13 giugno 2023 unitamente alla sentenza di appello di seguito indicata - il TAR Campania statuiva, tra l'altro, con riferimento alla particella n. 5 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano, che questo Ente civico provvedesse “[...] *alla giuridica regolarizzazione della fattispecie, in via prioritaria, mediante l'immediata restituzione dei beni, previo ripristino dell'originario stato, ovvero attivandosi per il legittimo acquisto della proprietà dell'area, intraprendendo la via dell'acquisizione ex art. 42 bis - prospettabile peraltro solo con riferimento alla p.lla 5 oggetto di irreversibile trasformazione - ovvero, addivenendo alla conclusione con parte ricorrente di un accordo transattivo che contempra l'acquisizione ex nunc del bene al patrimonio comunale, nelle forme del diritto privato*”, riconoscendo alla parte ricorrente il risarcimento del danno di occupazione illegittima, da quantificarsi ai sensi dell'art. 34 comma 4 nella somma pari al 5% annuo del valore venale dei beni illegittimamente detenuti, come sopra determinato, da liquidarsi a partire dalla data del 20.7.2004 sino alla restituzione del bene o regolarizzazione della fattispecie, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza fino al soddisfo”, all'uopo dando atto che, per l'ipotesi di espropriazione sanante, lo stesso confluisce nelle poste indennitarie previste al comma 3 dell'art. 42-bis DPR n. 327/2001;
- quanto, poi, alla determinazione dei criteri per la definizione del *quantum*, il giudice di prime cure indicava l'utilizzo del cd. metodo di stima diretta (o sintetica), consistente “*nella determinazione del più probabile valore di mercato di un bene mediante la comparazione di valore di beni della stessa tipologia di quello oggetto di stima (atti di compravendita di terreni finitimi e simili), tenendo peraltro in considerazione anche della determinazione dell'indennità di esproprio quale accettata da parte ricorrente con riferimento alle p.lle n. 228 e 998*”;
- la pronuncia veniva appellata dal Comune di San Giorgio a Cremano, con ricorso proposto innanzi al Consiglio di Stato recante R.G. n. 1242/2022;
- il Consiglio di Stato (Sezione Quarta), adito in seconde cure sulla controversia e definitivamente pronunciando sull'appello presentato, con la sentenza n. 7803/2022, depositata in data 7 settembre 2022, respingeva il ricorso avverso la pronuncia del TAR n. 06651/2021, confermandone i contenuti;
- il Comune di San Giorgio a Cremano - a seguito dell'intervenuta successiva notifica dei suddetti provvedimenti - procedeva a dare avvio al vaglio delle possibili soluzioni alternative, tra quelle prospettate nei provvedimenti giurisdizionali di cui sopra, secondo i criteri e metodi in essi indicati, all'uopo addivenendo alla riconsegna ad ACER delle aree restituibili (non oggetto del presente provvedimento), provvedendo al pagamento delle spese di lite e formulando, anche per la particella 5 di cui trattasi, l'apposita proposta (espressamente richiesta in sentenza dal G.A.) per addivenire ad una determinazione condivisa del valore venale dei beni; ciò anche ai fini

della verifica della possibilità di eventuale cessione nelle forme del diritto privato, prima di far ricorso alla procedura ex art. 42 bis TUE;

- in particolare, a seguito delle stime effettuate dall'Ufficio espropri, con riferimento alla particella 5 fol. 4, oggetto del presente provvedimento, con nota prot. n. 33332/2024, ulteriormente precisata (a seguito di richiesta di controparte) con prot. 33725/2024, il Comune formulava ad ACER proposta di valutazione del valore venale del bene ai fini dell'attivazione della procedura ex art. 42 bis DPR 327/01.
- nelle more, con ricorso R.G. n. 2062/2024, l'ACER aveva anche adito il TAR Campania, Sezione V, avverso il Comune di San Giorgio a Cremano per l'ottemperanza del giudicato;
- l'adito giudice per l'ottemperanza decideva con Sentenza Rev. Prov. Coll. n. 04332/2024 del 22 luglio 2024, prendendo atto dell'intervenuto parziale adempimento, e assegnando al Comune di San Giorgio a Cremano il termine di n. 90 giorni per completare l'esecuzione della sentenza del TAR Campania n. 06651 del 22 ottobre 2021, con riserva di nomina del commissario *ad acta* nell'eventualità della mancata ottemperanza entro il termine assegnato;
- segnatamente, il provvedimento di cui al punto che precede riportava la seguente motivazione: “[...] *con riguardo alla particella n. 5 non risulta né che l'amministrazione comunale abbia emanato un decreto di acquisizione ex art. 42- bis del D.P.R. n. 327 del 2001, con corresponsione di quanto previsto a titolo di indennizzo, né che si sia proceduto alla restituzione del terreno, previa riduzione in pristino mentre, [...].*

*[...] va ordinato al Comune di San Giorgio a Cremano di provvedere alla reintegra in possesso, mediante restituzione in favore della parte ricorrente del bene oggetto del contendere (part. N. 5), previo ripristino dell'originario stato dei suoli e del terreno attualmente occupato illegittimamente, salva la possibilità di adottare alternativamente il decreto di acquisizione ex art. 42- bis del D.P.R. n. 327 del 2001, e, inoltre, di corrispondere il risarcimento del danno da occupazione dei fondi già restituiti.*

*Al fine di assicurare l'ottemperanza al giudicato, è fissato un termine di 90 (novanta) giorni per procedere all'esecuzione decorrente dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa della presente sentenza.*

*Al riguardo va rimarcato che, nel ripristinare la legalità per effetto della pronuncia del giudice, l'Amministrazione conserva la titolarità del potere di scelta - “valutati gli interessi in conflitto” - tra la restituzione del bene e l'acquisizione dello stesso ai sensi dell'art. 42-bis, TUE, fermo restando che una scelta manifestamente irrazionale di non emanare il provvedimento di acquisizione, comportando l'obbligo di demolire le opere realizzate con denaro della collettività, implicherebbe la conseguente responsabilità devoluta alla cognizione della Corte dei Conti (cfr., in termini, TAR Lazio - ROMA, Sez. II, 12 giugno 2018, n. 6548). Analoga responsabilità conseguirebbe in caso di omessa ottemperanza, che avrebbe l'effetto di ritardare indebitamente gli esborsi comunque dovuti e accertati, con conseguenti ulteriori danni erariali. Scaduto infruttuosamente il termine di 90 (novanta) giorni, salvo che sia concessa da questo Tribunale proroga dei termini su richiesta tempestiva e motivata del predetto Ente, l'ente*

*ricorrente potrà domandare all'intestato Tar la nomina di un commissario ad acta per dare completa esecuzione alla sentenza de qua".*

- successivamente a tale provvedimento ACER con propria nota prot. 138385 del 29 luglio 2024 richiedeva conferma, ai fini dell'esecuzione della sentenza, della precedente proposta valutativa del Comune prot. 33332/24 e 33725/24 e la stessa veniva confermata con prot. 39881/2024 del 30 luglio 2024;
- in data 9 agosto 2024 perveniva dall'ACER la nota registrata al protocollo generale con il n. 41477, trasmessa in riscontro alla precedente comunicazione inviata da questo Ente civico il 26 giugno 2024, prot. n. 33332/2024, con cui la predetta Agenzia comunicava quanto segue: *"In relazione alla nota prot. 33332/2024 del 26/06/2024 con la quale codesto Ente trasmetteva la proposta di accordo transattivo, alla successiva nota prot. 33725/2024 del 27/06/2024 con la quale si specificavano i termini di pagamento e alla nota prot. 39881/2024 del 30/09/2024 con la quale codesto Ente confermava i contenuti delle predette note, nell'accogliere favorevolmente la predetta proposta in uno ai termini di pagamento, si comunica che la documentazione sarà sottoposta al Collegio dei Revisori dei conti di quest'Agenzia per il necessario parere ai fini dell'accoglimento della stessa"*

**RICHIAMATO** l'art. 42-bis del T.U. Espropri, a norma del quale:

*"1. 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.*

*3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.*

*4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile 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 evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a*

*trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2. [...]"*;

**EVIDENZIATO CHE**, la scelta di ricorrere all'acquisizione sanante e l'adozione del relativo provvedimento necessitano di un'approfondita analisi di tutti gli elementi utili a far propendere verso quella specifica opzione, congiuntamente ad un impianto motivazionale che dia effettiva contezza dei processi logico deduttivi assunti a fondamento di quella specifica scelta opzionale;

**ATTESO CHE**, in conformità a quanto disposto dalla Sentenza n. 06651/2021 del TAR Campania, l'Ufficio Espropri, incardinato presso il Settore II, ha provveduto a redigere:

- apposita Relazione Tecnica riepilogativa delle motivazioni di carattere tecnico-giuridiche a supporto della soluzione acquisitiva sanante (rif. prot. n. 40953/2024);
- apposita Relazione di Stima del cespite da acquisire *ex art. 42-bis TUE*, effettuata con riguardo al valore di mercato del bene e dei conseguenti indennizzi da dover corrispondere all'ACER, all'uopo confermando la stima già sottoposta alla medesima Agenzia con la summenzionata nota prot. 33332/2024;

**DATO ATTO CHE** sulla particella 5 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano, a seguito all'occupazione iniziata il 15 novembre 1982, come già dato evidenza nei paragrafi che precedono, risulta realizzata la scuola pubblica "*Noschese*" che, per caratteristiche strutturali e per la peculiarità della sua collocazione, abbraccia una vasta platea di utenza e la cui demolizione, qualora si ritenesse di dover dare seguito alla soluzione alternativa della *restitutio in integrum* dell'area al legittimo proprietario catastale, determinerebbe un grave nocumento all'interesse pubblico, specie in termini di incidenza negativa rispetto all'adeguatezza dell'estensione e della consistenza della rete scolastica sul territorio comunale;

**PRESO ATTO CHE** dalla suddetta documentazione emerge la conferma che, con riferimento al fondo di che trattasi, è esclusa, sulla base dell'attuale edificato e della sua destinazione a edificio di interesse pubblico, la *restitutio in integrum* del bene;

**ATTESO** che l'Ufficio Espropri con la nota prot. 52106 del 18.10.24 ha dato conferma che la particella 5 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano, della consistenza di mq. 10.950, risulta di proprietà di ACER Campania, come peraltro risulta di fatto già accertato dal Giudice Amministrativo nei sopra indicato giudizi;

**VERIFICATO** che e che la suddetta area è stata trasformata e modificata in assenza di un valido ed efficace procedimento di esproprio; infatti, sulla stessa (per

le motivazioni di cui si dirà in seguito) risulta intervenuta l'irreversibile trasformazione dell'area, con finalità che la rendono necessariamente asservita al perseguimento dell'interesse pubblico, stante l'avvenuta edificazione di un plesso scolastico, nonché di un centro di cottura servente diverse strutture cittadine. Tale condizione di irreversibilità è stata, peraltro, accertata dal G.A. nei sopra citati provvedimenti ed è stata anche oggetto di specifiche considerazioni nell'ultimo pronunciamento del TAR Campania richiamato sulla vicenda;

**EVIDENZIATO CHE** l'Ufficio Espropri di questo Ente:

- ha determinato nella relazione di stima sopra indicata un valore di esproprio dell'area immobiliare in argomento pari a € 50/mq, da utilizzarsi quale parametro di riferimento ai fini dell'espropriazione sanante *ex art. 42-bis* DPR 327/2001;
- ha definito, conseguentemente, l'indennizzo per espropriazione sanante, comprensivo di danno patrimoniale e non patrimoniale *ex art. 42-bis*, in € 1.149.750,00, come di seguito sintetizzato:

- € 547.500,00 (pregiudizio patrimoniale corrispondente al valore venale del bene = € 50,00 \* 10.950,00)
  - € 54.750,00 (indennizzo per danno non patrimoniale - pari al 10% del valore venale del bene di cui alla voce precedente)
  - € 547.500,00 (indennizzo per danno patrimoniale per occupazione dell'area senza titolo, pari al 5% annuo sul valore del bene)
- Totale = € 1.149.750,00**

**CONSIDERATO CHE:**

- per le considerazioni sopra riportate, l'Ufficio Espropri, incardinato presso il Settore II, con nota registrata al protocollo generale di questo Ente civico in data 6 agosto 2024, con il n. 40957/2024, trasmessa in pari data all'ACER, ha comunicato al proprietario del terreno l'avvio del procedimento di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001, del bene censito in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, particella 5, esteso per mq. 10.950, utilizzato per scopi di pubblico interesse in assenza di provvedimento ablativo;
- detta comunicazione veniva corredata dall'accessibilità alle suddette Relazione riepilogativa delle motivazioni di carattere giuridico a supporto della soluzione acquisitiva sanante (rif. prot. n. 40953/2024) e Relazione di Stima del cespite da acquisire *ex art. 42 bis TUE*, (rif. prot. n. 40955/2024), nelle conclusioni corrispondente, per quanto di interesse, a quella di cui alla precedente nota prot. 33332/2024;
- successivamente alla suddetta comunicazione di avvio del procedimento, non pervenivano osservazioni ed eccezioni dall'Ente proprietario del suolo in parola, con riferimento al procedimento e agli importi di esproprio;

**RAPPRESENTATO CHE** la scelta compiuta da questa Amministrazione Municipale di procedere all'acquisizione sanante della particella 5 di cui sopra, si conforma agli esiti di un processo decisionale e valutativo che:

- ha preso atto delle attuali ed eccezionali ragioni di pubblico interesse, che giustificano l'emanazione dell'atto acquisitivo;
- ha considerato l'assenza di ragionevoli alternative alla adozione del provvedimento medesimo, anche in relazione agli elevati costi sia sociali che economici che comporterebbe l'abbattimento della struttura scolastica realizzata con fondi pubblici, senza trascurare i costi del conseguente riconoscimento di indennizzo per illegittima occupazione;
- ha tenuto conto, in una logica di analisi comparativa di tutti gli interessi contrapposti, del ridotto potenziale edificatorio del suolo per la proprietà, anche in considerazione della destinazione urbanistica e dei vincoli ivi incidenti.

**EVIDENZIATO** che la soluzione alternativa, di non emanare il provvedimento di acquisizione, comportando l'obbligo di demolire le opere realizzate con denaro della collettività, risulterebbe non rispondente all'interesse pubblico e insensata rispetto alla situazione creatasi e consolidatasi nel tempo, siccome evidenziato anche dalla sentenza del TAR Campania n. 04332/2024, laddove il giudice amministrativo ha ritenuto di evidenziare che, sebbene rimanga in capo alla sola amministrazione la titolarità esclusiva del potere di scelta tra la restituzione del bene e l'acquisizione dello stesso ai sensi dell'art. 42-*bis* TUE, l'opzione di non emanare il provvedimento di acquisizione si configurerebbe, nel caso di specie, come "*manifestamente irrazionale* ;

**EVIDENZIATO CHE**, ad ogni modo, la valutazione di procedere all'acquisizione *ex art. 42-bis* TUE tiene altresì conto, anche ai fini della quantificazione dell'indennizzo, degli esiti della perizia di stima effettuata dall'Ufficio Espropri, agli atti del presente procedimento, nonché della compatibilità della spesa ivi prevista con gli stanziamenti di bilancio derivanti dalla delibera di variazione in assestamento approvata dal Consiglio comunale il 18 luglio 2024, registrata con il n. 98, immediatamente eseguibile;

**TENUTO CONTO**, quindi, della prevalenza delle ragioni di interesse pubblico sui contrapposti interessi, all'uopo considerando:

- da una parte, il ridotto potenziale edificatorio del suolo per la proprietà, anche in considerazione della destinazione urbanistica e dei vincoli ivi incidenti;
- dall'altra, la condotta e le istanze formulate nel tempo dall'Ente proprietario del suolo, nonché le risultanze delle garanzie partecipative al procedimento in parola;

**DATO ATTO CHE**

- il Consiglio Comunale di questo Ente, con deliberazione n. 104 adottata in data 16 settembre 2024, ha approvato l'acquisizione al patrimonio, *ex art.*

42-bis DPR n. 327/2001, dell'area censita in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano, foglio 4, particella 5, di proprietà di ACER Campania, autorizzando l'adozione dei consequenziali provvedimenti, previa accensione di apposito mutuo presso Cassa Depositi e Prestiti, per l'importo di € 1.149.750,00, comprensivo di indennità di esproprio, di risarcimento del danno patrimoniale e di quello non patrimoniale;

- l'atto deliberativo consiliare di cui al paragrafo che precede è stato notificato a mezzo PEC all'ACER in data 27 settembre 2024 con il protocollo n. 47805;

**PRESO ATTO CHE** in data 18.10.2024, nell'ambito e alle condizioni di un più complessivo accordo transattivo circa la complessiva vicenda di cui ai giudizi sopra menzionati - sottoscritto tra le parti a seguito dei presupposti atti amministrativi autorizzativi (rispettivamente determina ACER rg n. 828 del 16.10.2024 e delibera di G.C. Comune di San Giorgio n. 286 del 17.10.2024) ed acquisito a mezzo pec al prot. 52101 del 18.10.24 - l'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, proprietaria dell'area oggetto del presente atto, ha accettato il suddetto importo di € 1.149.750,00 quale indennizzo per espropriazione sanante *ex art. 42-bis*, comprensivo di danno patrimoniale e non patrimoniale, come sopra meglio dettagliato;

**RICHIAMATE** tutte le considerazioni e valutazioni di cui alla summenzionata deliberazione di Consiglio comunale n. 104/2024, dando altresì atto che, con determinazione dirigenziale RG n. 2250 del 18.10.2024 (all'esito del perfezionamento della procedura finalizzata all'accensione del mutuo con CDP), è stato accertato ed impegnato l'importo necessario al pagamento delle indennità di esproprio ut supra determinata, da liquidarsi e pagarsi con separati atti, da adottarsi a seguito dell'emissione del presente decreto, in favore di Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale;

**PRECISATO** che, essendo intervenuto accordo tra le parti, nell'ambito del quale il proprietario del suolo espropriando ACER Campania ha espressamente accettato il suddetto importo, il prefato pagamento viene disposto in favore della suddetta proprietaria del suolo, con rimessa diretta;

**ATTESO CHE** il procedimento ablatorio di cui al menzionato art. 42-bis T.U. Espropri, come ampiamente confermato da autorevole giurisprudenza, si configura come *sui generis*, giacché il suo scopo non è quello di sanare un precedente illecito perpetrato dall'amministrazione, bensì quello, autonomo rispetto alle ragioni che hanno ispirato la pregressa occupazione *contra ius*, consistente nella soddisfazione di imperiose esigenze pubbliche, redimibili esclusivamente attraverso il mantenimento e la gestione di qualsiasi opera dell'infrastruttura realizzata *sine titulo*;

**ACCERTATO** che questa Amministrazione municipale può disporre che il fondo di che trattasi sia acquisito al patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 42-bis del

T.U. Espropri, quale unica soluzione praticabile a tutela del pubblico interesse, secondo quanto disposto dalla Sentenza TAR Campania n. 06651/2021;

### **RICHIAMATI**

- la deliberazione della Giunta Comunale, n. 49 del 2.3.2023 da cui deriva al Settore II la competenza funzionale nella materia oggetto del presente provvedimento;
- il decreto sindacale del 2 marzo 2023, n. 15, con cui, tra l'altro, è stata conferita allo scrivente la responsabilità del Settore II;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione relativo 2024/2026, approvato con deliberazione della Giunta comunale del 17 aprile 2024, n. 109 e, in particolare, la sezione "*Valore pubblico, performance e anticorruzione*", sottosezione "*Rischi corruttivi e Trasparenza*";

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale del 16 settembre 2024, n. 104;

**VISTO** l'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni;

**RITENUTO** che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000.

Tanto premesso, visto, accertato, ritenuto e dato atto,

### **DECRETA**

in esecuzione di quanto autorizzato dal Consiglio comunale del Comune di San Giorgio a Cremano con la deliberazione n. 104/2024:

1. **DI ACQUISIRE** al patrimonio indisponibile Comune di San Giorgio a Cremano, avente sede in San Giorgio a Cremano (NA), alla Piazza Carlo di Borbone, n. 10, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, **il fondo censito in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, particella 5, esteso per mq. 10.950**, di proprietà di ACER - all'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, avente sede in Napoli (NA), alla via Domenico Morelli 75 p.iva e cf 08496131213
2. **DI DARE ATTO** che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, l'indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, spettante al proprietario del bene indicato al precedente punto 1. del presente atto, è stato quantificato come da relazione di stima prot. n. 40955/2024, a firma del Responsabile del Procedimento, di cui il Consiglio comunale ha preso atto con deliberazione n. 104/2024, esecutiva, ed è così determinato:
  - pregiudizio patrimoniale corrispondente al valore venale del bene: € 547.500,00;
  - indennizzo per danno non patrimoniale (pari al 10% del valore venale del bene): € 54.750,00;

- indennizzo per danno patrimoniale per occupazione dell'area senza titolo (pari all'interesse del 5% annuo sul valore venale del bene \* il numero di anni di occupazione): € 547.500,00;  
importo totale: € 1.149.750,00;
3. **DI PRECISARE CHE**, ai sensi del comma 4 dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n.327/2001, il presente decreto, dalla sua notifica al su indicato proprietario del suolo sopra indicato ed espropriato, comporta il passaggio al Comune di San Giorgio a Cremano del relativo diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14, dandosi atto che il bene risulta già nella disponibilità materiale dell'Amministrazione Comunale in conseguenza della realizzazione dell'opera pubblica ivi insistente ;
  4. **DISPORRE** il pagamento dell'importo indennitario totale di cui sopra, entro trenta giorni dalla notifica del presente provvedimento, alla summenzionata Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale;
  5. **DARE ATTO che**
    - con il pagamento delle somme, il passaggio di proprietà del bene espropriato al patrimonio indisponibile dell'Ente si intende perfezionato, con conseguente estinzione di ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene, salvi quelli compatibili con quelli cui l'acquisizione è preordinata; le azioni reali o personali esperibili non incidono sul presente procedimento e sugli effetti del presente Decreto;
    - dalla data di trascrizione del presente decreto, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. n. 327/2001, tutti gli eventuali diritti relativi alle aree acquisite possono farsi valere esclusivamente sugli indennizzi;
  6. **DI DARE ATTO CHE**
    - il presente provvedimento (come quello di cui alla presupposta delibera di Consiglio comunale n. 104/2024) reca l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita occupazione dell'area;
    - esso è specificamente motivato col rilevante interesse pubblico che l'area riveste per questa Amministrazione essendo accertate, quindi, l'attualità, l'eccezionalità e la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione della predetta area al patrimonio indisponibile dell'Ente rispetto ai contrapposti interessi privati;
  7. **DI DISPORRE** - demandando gli adempimenti al Responsabile del Procedimento e dell'Ufficio Espropri e agli altri competenti Uffici dell'Ente- che il presente provvedimento venga a cura e spese del Comune di San Giorgio a Cremano ed in esenzione delle imposte ipotecarie, catastali e di bollo applicabili ai sensi e nei limiti dell'art. 10 del D.lgs 23/2011 e ss.mm.ii.:

- notificato, per tutti gli effetti di legge, all'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, avente sede in Napoli (NA), alla via Domenico Morelli 75 p.iva e cf 08496131213, in persona del suo legale rapp.te p.t., quale soggetto espropriato del bene in questione, comportando il passaggio del diritto di proprietà a favore del Comune di San Giorgio a Cremano sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute da comprovarsi con apposita documentazione bancaria;
- pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di San Giorgio a Cremano;
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania;
- assoggettato a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro entro venti giorni, nonché trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari entro trenta giorni, previa dimostrazione dell'intervenuto pagamento dell'indennità sopra indicata, mediante la relativa documentazione contabile;
- trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo [14](#), comma 2 DPR 327/2001;
- comunicato entro trenta giorni alla Corte del Conti - Sezione regionale di controllo per la Campania, mediante trasmissione di copia integrale, ai sensi dell'art. 42-bis, comma 7, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;
- successivamente, per le aree interessate ed acquisite al patrimonio indisponibile dal presente procedimento dovrà essere assicurata e verificata la voltura catastale in favore di questo comune presso il competente Ufficio del Territorio;

**8. DI DARE ATTO** che

- si applicano le disposizioni previste dall'art. 53 del D.P.R. n. 327/2001, per quanto concerne la tutela giurisdizionale dei soggetti interessati, a qualsiasi titolo, dall'esecuzione del presente decreto;
- il presente atto costituisce provvedimento definitivo, ed avverso lo stesso è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al competente Tribunale Amministrativo Regione Campania, ovvero Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica, con le modalità e nei tempi previsti dal codice del processo amministrativo, ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D.P.R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni, ferme le specifiche competenze del G.O.

*San Giorgio a Cremano (NA), addì 21.10.2024*

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE II**

Avv. Alfonso RAHO



**Città di San Giorgio a Cremano**  
Città Metropolitana Di Napoli

**Certificazione di Avvenuta Pubblicazione**

SPETT.LE  
SETTORE 2

Ai sensi delle normative/regolamenti vigenti, si attesta/certifica che l'Atto avente oggetto 'DECRETO DI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DPR 327/2001 ACQUISIZIONE PATRIMONIO DEI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO A CREMANO, C.T. FOGLIO 4, PARTICELLA 5 (MQ. 10.950)' è stato affisso all'Albo Pretorio Online dal 21/10/2024 al 05/11/2024 ed è stato registrato con progressivo N° PAP-03913-2024.